



भारत का राजपत्र

The Gazette of India

असाधारण

EXTRAORDINARY

भाग III—खण्ड 4

PART III—Section 4

प्राधिकार से प्रकाशित

PUBLISHED BY AUTHORITY

सं. 77]

नई दिल्ली, सोमवार, फरवरी 25, 2019/फाल्गुन 6, 1940

No. 77]

NEW DELHI, MONDAY, FEBRUARY 25, 2019/PHALGUNA 6, 1940

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

अधिसूचना

मुंबई, 6 फरवरी, 2019

सं. टीएमपी/70/2018-वीओसीपीटी.—महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963(1963 का 38) की धारा 49 में प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए तथा मै. टूटीकोरीन एंड मैरीन कैमिकल्स लि. (टीएमपीटी) द्वारा मद्रास की न्यायपालिका में दायर की गई 2002 की रिट याचिका सं.41444 तथा 2016 की 25104 और 2016 की डब्ल्यूएमपी सं. 21496 में माननीय उच्च न्यायालय के दिशानिर्देशों के अनुसरण में, महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण, एततद्वारा, सॉल्ट पैन के लिए वर्ष 1998 और 1999 से 2021 तक की अवधियों के लिए भूमि किराया के संशोधन के लिए वी.ओ.चिंदंबरनार पत्तन न्यास से प्राप्त प्रस्ताव का संलग्न आदेशानुसार निपटान करता है।

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

मामला सं. टीएमपी/70/2018-वीओसीपीटी

वी.ओ. चिंदंबरनार पत्तन न्यास

आवेदक

कोरम

- (i) श्री टी.एस. बालसुब्रमनियन, सदस्य(वित्त)
- (ii) श्री रजत सच्चर, सदस्य(आर्थिक)

आदेश

(जनवरी 2019 के 18वें दिन पारित)

यह मामला 1998 से 2017 तक की अवधि के दौरान सॉल्ट पैन के लिए प्रत्येक 3 वर्ष के पश्चात लीज़ किराया के संशोधन के लिए वी.ओ. चिंदंबरनार पत्तन न्यास(वीओसीपीटी) से प्राप्त प्रस्ताव से संबंधित है। यह

प्रस्ताव टूटीकोरीन एंड मैरीन कैमिकल्स लि. (टीएसएमसी) द्वारा दायर की गई रिट याचिका सं.41444 तथा 2016 की 25104 और 2016 की डब्ल्यूएमपी सं. 21496 के संदर्भ में मद्रास के माननीय उच्च न्यायालय के निर्णय - दिशानिर्देशों से उत्पन्न है।

2.1 वीओसीपीटी द्वारा प्रस्तुत मामले का संक्षेप इस प्रकार है।

- (i) तत्कालीन, टूटीकोरीन पत्तन न्यास(लघु पत्तन) द्वारा महापत्तन-टूटीकोरीन को 01-04-1979 को 262.8 एकड़ भूमि अंतरित की गई गई थी जो राज्य सरकार के अधीन थी।
- (ii) यह भूमि शुरुआत में वर्ष 1943 में राज्य सरकार द्वारा लघु पत्तन से श्री एम.आर. मन्नार अग्यर को 25 वर्षों के लिए नमक तैयार करने के लिए लीज़ पर दी गई थी जिसे बाद में 1946 में मै. टूटीकोरीन सॉल्ट एंड मरीन कैमिकल्ज़ लि. (टीएसएमसी)को लीज़ पर दे दिया गया था।
- (iii) 1968 में अवधि की समाप्ति पर यही भूमि, तत्कालीन लघु पत्तन द्वारा मै. टीएसएमसी, टूटीकोरीन को अगले 25 वर्षों के लिए अर्थात् 07-07-1993 तक लीज़ पर दे दी गई थी।
- (iv) भूतल परिवहन मंत्रालय के पत्र सं. पीटी-17011/53/93-पीटी दिनांक 27 अक्तूबर 1994 के अंतर्गत अनुमोदन के आधार पर लीज़ की अवधि को आगे के 20 वर्षों के लिए अर्थात् 08-07-1993 से 07-07-2013 तक बढ़ा दिया गया। पत्तन द्वारा लीज़ किराया रु.100/एकड़/वार्षिक 10 प्रतिशत चक्रवृद्धि बढ़ोत्तरी के साथ वर्ष 1993-98 तक निर्धारित किया गया था।
- (v) तत्पश्चात् प्राधिकरण ने 05 सितंबर 2020 के आदेश सं.टीएएमपी/ 34/2001-टीपीटी के अंतर्गत 08 जुलाई 1998 से 07 जुलाई 2003 तक के लिए यह वार्षिक किराया रु.2016 प्रति एकड़ / वार्षिक की दर से मै. टीएसएमसी लि. के लिए अनुमोदित कर दिया गया था।
- (vi) मै. टीएसएमसी लि. ने प्राधिकरण के दिनांक 05 सित. 2002 के आदेश को चुनौती देते हुए माननीय उच्च न्यायालय में रिट पैटीशन सं. 41444/2002 दायर कर दी जिसमें प्राधिकरण प्रतिवादी सं. 1, टूटीकोरीन पत्तन न्यास(टीपीटी) प्रतिवादी सं. 2 और उप नमक आयुक्त प्रतिवादी सं. 3 बनाए गए थे और मामला सं. टीएएमपी/34/2001- टीपीटी दिनांक 27 अगस्त 2002 के मामले में लंबित रिट पैटीशन के कारण प्रथम प्रतिवादी (प्राधिकरण) के आदेश के अनुसरण में आगामी सभी कार्वाईयां रोक देने का अनुरोध किया गया था।
- (vii) उपर्युक्त रिट पैटीशन में माननीय उच्च न्यायालय द्वारा 08 अक्तूबर 2003 को एक अंतरिम आदेश जारी किया गया जिसमें रिट पैटीशन सं. 41444/2022 के लंबित होने के कारण प्राधिकरण द्वारा जारी आदेश के तहत आगामी सभी कार्वाईयां रोक देने के आदेश जारी किए गए वशर्ते प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित लीज़ किराया का 50 प्रतिशत भुगतान 08 सप्ताह के भीतर करना होगा जिसमें विफल होने पर यह रोक स्वतः समाप्त मानी जाएगी।
- (viii) मैं टीएसएमसी लि. द्वारा माननीय उच्च न्यायालय में रिट अपील सं. 3941/2003 दायर की गई।
- (ix) रिट अपील सं. 3941/2003 में मै. टीएसएमसी लि. ने एक डब्ल्यूएमपी सं.6450/2003 दायर की जिसमें रिट अपील के लंबित होने के परिणामस्वरूप प्राधिकरण द्वारा जारी आदेश के परिणामस्वरूप होने वाली सभी आगामी कार्वाईयां रोक देने के लिए आदेश जारी करने का अनुरोध किया गया।
- (x) एक अंतरिम आदेश जारी किया गया तथा मै. टीएसएमसी को मूल किराया का दो गुणा अर्थात् रु.264+रु.264, 08-07-1998 से वार्षिक लीज़ किराया जमा कराने के निदेश जारी किए गए।
- (xi) उसके पश्चात् मद्रास के माननीय उच्च न्यायालय ने डब्ल्यूए 3941/2003 और डब्ल्यूएमपी 6450/2003 में 22 अक्तूबर 2007 के अपने आदेश द्वारा वादी(मै. टीएसएमसी) को 08-07-1998 से 31-10-2007 तक रु. 900/- प्रति एकड़ वार्षिक तथा रु.1000/- प्रति एकड़ वार्षिक भुगतान करने के निदेश दिए।

- (xii) उच्च न्यायालय के 22-10-2017 के आदेशानुसार, मैं टीएसएमसी ने 08-07-1998 से 31-10-2007 तक रु. 900/- प्रति एकड़ की दर से तथा तत्पचार 01-11-2007 से 07-07-2013 तक वार्षिक तथा रु.1000/- प्रति एकड़ वार्षिक भुगतान कर दिया है।
- (xiii) क्योंकि लीज़ की अवधि 07-07-2013 को समाप्त होनी थी इसलिए मैं टीएसएमसी ने 25 अप्रैल 2012 के पत्र द्वारा पत्तन को लीज़ अवधि अगले 30 वर्ष तक बढ़ाने का अनुरोध किया। इस मुद्दे पर भूमि आबंटन समिति द्वारा चर्चा की गई और 07 जून 2013 को 2013-14 वर्ष के लिए बोर्ड की बैठक सं. 01 में चर्चा की गई। बोर्ड ने अपने संकल्प सं. 27 में मैं टीएसएमसी को साल्ट पैन की लीज़ अवधि को अगलेदो वर्षों (07-07-2015 तक) बढ़ा दिया था।
- (xiv) क्योंकि वीओसीपीटी द्वारा आबंटन किए जाने से पूर्व भी यह भूमि 1946 से लगातार मैं टीएसएमसी के कब्जे में भी इसलिए टीएसएमसी के अनुरोध को पोत परिवहन मंत्रालय की अधिकार प्राप्त समिति के पास भेजा गया। यद्यपि किसी प्रकार का अनुमोदन नहीं किया गया था था। इसी अवधि के दौरान भूमि नीतिदिशा निर्देश, 2014 प्राप्त हुए और भूमि नीति दिशा निर्देश, 2014 के दिशानिर्देशों के अनुसार लीज़ अवधि समाप्त होने के पश्चात सभी भूखंडों को फिर से आवंटित करने के लिए निविदा जारी करना अपेक्षित है। अतः, 14 जून 2016 को लीज़ समाप्त होने के आदेश जारी किए गए और पत्तन द्वारा ईटेंडर-सह-निलामी की सूचना 20 जून 2016 को जारी कर दी गई।
- (xv) मैं टीएसएमसी ने वीओसीपीटी द्वारा आमंत्रित निविदा के विरुद्ध 29 जुलाई 2016 को माननीय मद्रास उच्च न्यायालय में रिट पैटीशन सं. 25104/2016 दायर कर दी और इस पर 23 अगस्त 2016 को सुनवाई पूरी हुई। न्यायालयनय ने 2002 की डब्ल्यूपी सं. 41444 और 2016 की रिट पैटीशन सं. 25104 के संबंध में 01 सितंबर 2016 को अपना निर्णय घोषित कर दिया।

(क). 2002 की डब्ल्यूपी सं. 41444 :

2002 की डब्ल्यूपी सं. 41444 आंशिक रूप से अनुमत है और प्रश्नगत भूमियों के विपणन मूल्य के निर्धारण और 1998 के लिए विपणन मूल्य का परिकलन करने के लिए प्रतिवादी द्वारा मामला सं. टीएसएमसी/34/2001-टीपीटी दिनांक 27 अगस्त 2002 में जारी प्रथम विवादित आदेश को दर किनार कर दिया गया है। एक बार प्रथम प्रतिवादी से पुनः विचार करने और वहस करने की बात की गई तथा उसे संबंधित क्षेत्र में प्रचालित भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 (1894 का केन्द्रीय अधिनियम ।) के प्रावधानों पर ध्यान देने तथा तत्पचार कानून के अनुसार विपणन मूल्य पुनः निर्धारित करने तथा प्रति एकड़/वार्षिक लीज़ किराया तय करने को कहा गया। अन्य सभी पहलुओं की दृष्टि से प्रथम प्रतिवादी के आदेश की पुष्टि की जाती है। वादी तब तक 2003 के डब्ल्यूए सं. 3941 में 22 अक्टूबर 2007 के निर्णय के अनुरूप 1000 रुपये प्रतिवर्ष/प्रति एकड़ की दर से लीज़ किराया देता रहेगा। कोई लागत प्रभार नहीं।

(ख). 2016 की डब्ल्यूपी सं. 25104 :

2016 की डब्ल्यूपी सं. 25104 का निपटान हो गया है तथा पोत परिवहन मंत्रालय (पत्तन शाखा, भारत सरकार के पत्र सं. पीडी-13017/22014-पीडी-IV दिनांक 17 जुलाई 2015 के अंतर्गत इस आदेश की प्रति प्राप्त होने की तिथि से 4 सप्ताह के भीतर याचिका कर्ता को द्वितीय प्रतिवादी (अर्थात् वीओसीपीटी) को महापत्तनों के द्वारा भूप्रबंधन के लिए नीतिगत दिशानिर्देशों के संबंध में जारी स्पष्टीकरण और संशोधनों के खंड 11.3 (ख) के संदर्भ में, संप्रेषण-पत्र/जानकारी देने के निर्देश दिए जाते हैं और उस समय तक हिन्दु न्यूज़ डेली में प्रकाशित विवादित निविदा सह-ई-निलामी नोटिस सं. ईएसटी-3/2016-17, सं. ई(सी)56/02/2004-ईएसटी दिनांक 20-06-2016 के संबंध में आगामी कर्रवाईयां आस्थगित कर देने के निर्देश दिए हैं।

(xvi). इसके अलावा मैं. टीएसएमसी ने पत्तन के टर्मिनेशन आदेश को चुनौती देते हुए रिट पेटीशन सं. 34323/2016 दायर की है और माननीय मंत्रालय उच्च न्यायालय में 29 सितंबर 2016 को प्रतिवादी द्वारा याचिकाकर्ता के के शान्तिपूर्ण काग्र से छेड़छाड़ करने पर प्रतिबंध लगाते हुए अंतरिम आदेश जारी कर दिए हैं तथा विवादित आदेश की आगामी सभी कार्रवाईया रोक देने के आदेश जारी किए हैं। फाईल सं. ई(सी)-56/22002-इएसटी(वॉल्यूम-VI/डी.1935 दिनांक 15-06-2016 में चौथे प्रतिवादी(अर्थात् उपाध्यक्ष और संपदा अधिकारी ने कोर्ट के आदेश दिनांक 28 अप्रैल 2017 के अनुसार न्यायालय ने सुनवाई के लिए मामले को 12 जून 2017 को सूचीबद्ध करने के निदेश दिए परंतु उन्हें सूचीबद्ध नहीं किया गया। पत्तन ने मामले पर शीघ्र कार्रवाई पर लगी रोक को रद्द करने की अर्जी दाखिल की परंतु तब भी मामले को सूचीबद्ध नहीं किया गया।

2.2. इसी परिप्रेक्ष्य में वीओसीपीटी ने वर्तमान प्रस्ताव प्रस्तुत किया है। वीओसीपीटी द्वारा उल्लेखित मुख्य विंदुओं का सारांश इस प्रकार है:

- (i). महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण ने अपने आदेश सं. टीएएमपी/34/2001-टीपीटी दिनांक 05 सितंबर 2002 के अंतर्गत मैं. टूटीकोरीन सॉल्ट एंड मरीन कैमिकल्स लि. (टीएसएमसी) के लिए पूर्व व्यापी प्रभाव से 08 जुलाई 1998 से रु.2016 प्रति/एकड़/ वार्षिक दर से लीज़ किराया का अनुमोदन किया है। यह दर लीज़ करार में उल्लेखित और 08 जुलाई 2003 से वार्षिक वृद्धि के अध्याधीन थी।
- (ii). भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 के अनुसार पत्तन ने न्यायालय के 15 दिसंबर 2016 के निदेशानुसार लीज़ किराया निर्धारित करने के लिए एक मूल्यांकक सरकार द्वारा संस्तुत मैं. किटको को लगाया था। न्यायालय के आदेशानुसार 1998 से किराया तय करनेके लिए वीओसीपीटी ने, सरकार द्वारा एक अनुमोदित मूल्यांकक मैं. किटको, कोची, के द्वारा लीज़ किराया का आकलन करने के लिए अर्थात् भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 में निहित प्रावधानों के परिप्रेक्ष्य में, उच्च न्यायालय के 01 सितंबर 2016 के न्यायालयिक निर्णयानुसार मूल्यांकन करने का अनुरोध किया था।
- (iii).
 - (क). लीज़ की दरों में संशोधन के लिए वीओसीपीटी ने उपाध्यक्ष की अध्यक्षता में मुख्य अभियंता प्रभारी और अन्य सदस्यों वाली एक भूमि आबंटन समिति गठित की है। एलएसी के अन्य सदस्य हैं: यातायात प्रबंधक और वीओसीपीटी के वित्तीय सलाहकार और मुख्य लेखा अधिकारी।
 - (ख). एलएसी की 02 मार्च 2018 को बैठक आयोजित की गई (वीओसीपीटी द्वारा एलएसी की बैठक का कार्यवृत संलग्न किया गया है)। मैं. किटको द्वारा प्रस्तुत की गई भूमि मूल्य रिपोर्ट पर बैठक में विस्तृत विवेचन किया गया। समिति द्वारा भी रिपोर्ट अवलोकन किया गया और उस पर चर्चा की गई।
 - (ग). सॉल्ट पैन भूमि के लिए विशेष दरों को अंतिम रूप से तय करने के लिए एलएसी द्वारा उल्लेखित मुख्य विंदुओं का सारांश नीचे दिया गया है :
- (i). भूमि आबंटन समिति ने मैं. किटको द्वारा पत्तन की सॉल्ट पैन भूमि के लिए संस्तुत लीज़ किराया का 1998, 2003, 2008 और 2013 की अवधियों से अवलोकन किया।
- (ii). मूल्यांकक ने उल्लेख किया कि भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 के तहत लीज़ किराया निकालने के लिए भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 के तहत कोई प्रावधान नहीं दिया गया है जिसकी वीओसीपीटी के विधि विभाग ने पुष्टि की।

(iii). अतः, मैं किटको ने वर्ष 1998, 2003, 2008 और 2013 के वर्षों के लिए सॉल्ट पैन के संबंध में उप-पंजीयक टूटीकोरीन द्वारा जारी मूल्यों संबंधी दिशानिर्देशों के आधार पर लीज़ किराया का गणन किया है। संबद्ध भूमि/क्षेत्र के मूल्य दिशानिर्देशों पर विचार करते हुए मैं किटको ने सॉल्ट पैन भूमि की विशेष दरें निकाली हैं, जो इस प्रकार हैं:

वर्ष	दिशानिर्देशित मूल्य (प्रति एकड़. रु.)						6 प्रतिशत की दर से लीज़ किराया (रु./एकड़/वार्षिक)	नमक आयुक्त द्वारा नियांसित लीज़ किराया (रु./एकड़/वार्षिक)	निर्धारित दर रु./एकड़/वार्षिक			
	एस वाई सं.											
	348, 349, 350	805-815	1/2क1	1/2क2फ	1/2व1	342/1फ						
1	2	3	4	5	6	7	8=(2+3+4+5+6+7)/5.4	9=8%6%	10	11		
1998	39200	0	39200	39200	39200	110800	53520	3211.2		585**		
2003	0	0	47500	47500	47500	134000	69125	4147.5	755**			
2008	0	0	1740210	1740210	1740210	859717	1520087	91205.2		4039**		
2013	0	0	3015015	3015015	3015015	2427328	2868093	172086	7820**			

(iv). मैं किटको, अनुमोदित मूल्यांकक ने कहा है कि नमक बनाना उस क्षेत्र में परंपरागत गतिविधि है तथा, प्रचलन कर्मचारी और कामगार के तौर पर पर्याप्त संख्या में लोग आजीविका कमा रहे हैं। निम्न कारणों से अन्य भूखंडों पर लागू प्रभारों की तरह इन पर वाणिज्यक प्रभार लगाना व्यवहारिक नहीं है:

- (क). यह भूमि केवल नमक तैयार करने के लिए ही प्रयोग की जा सकती है किसी अन्य प्रयोजन के लिए नहीं।
- (ख). किसीप्रकार के स्थानांतरण उप लीज़ या वैकल्पिक एडेड वेल्यू का कोई अधिकार नहीं है।
- (ग). नमक तैयार करने का अर्थशास्त्र उपर्युक्त अनुच्छेदों का समर्थन नहीं करता है।
- (व). संबद्ध भूमि और क्षेत्र के मूल्य दिशानिर्देशों की पहचान कर ली गई है और उन पर 6 प्रतिशत प्रत्यागम की दर से निकाली गई दरों का उल्लेख तालिका के कालम सं. 9 में किया गया है। तथापि कथित भूखंड नमक भूखंड नहीं है।
- (vi). अतः मैं किटको ने सॉल्ट पैनों के लिए नमक आयुक्त द्वारा उत्पादन और भूमि किराया पर आधारित रॉयलटी के तौर पर प्रभारित दरों के आधार पर कालम सं. 10 में उल्लेखित लीज़ किराया का परिकलन किया है जो नीचे (क) में दिया गया है:
 - (क) वाणिज्य एवं उद्योग मंत्रालय, नई दिल्ली के पत्र दिनांक 27 जनवरी 2004 की प्रति के अनुसार :
 - टूटीकोरीन में नमक का न्यूनतम उत्पादन 75 मी.टन/एकड़/वर्ष असाइनमेंट फीस/लीज़ राशि रु.10 प्रति मी. टन/वर्ष
 - भूमि का किराया रु. 50/एसीई/वर्ष
 - ** मैं किटको ने वर्ष 2003 के लिए लीज़ किराया का परिकलन निम्नानुसार किया है :

75 मी.टन x रु.10/- = रु.750+रु.5/- = रु.755/- प्रति एकड़/वर्ष

 - (ख). वाणिज्य एवं उद्योग मंत्रालय, नई दिल्ली के दिनांक 09 अक्टूबर 2013 पत्र की प्रति के अनुसार टूटीकोरीन में नमक का उत्पादन

टूटीकोरीन में नमक का नयूनतम उत्पादन 75 मी.ट./एकड़/वर्ष
 असाईनमेंट फीस/लीज़ राशि 100/- प्रति मी.ट./वर्ष ,
 भूमि का किराया रु.120/- प्रति एसीई प्रति वर्ष
 ** मै. किटको ने वर्ष 2013 के लिए लीज़ किराया का परिकलन इस प्रकार किया है:
 $75\text{मी.टन} \times \text{रु.}100/- = \text{रु.}7,500 + \text{रु.}120 = \text{रु.}7,620/- \text{प्रति एकड़/वर्ष}$

(ग). पाया गया है कि 1998 से 2008 तक की अवधि के लिए नक आयोग द्वारा कोई दरें तय नहीं की गई हैं। अतः किटको ने समीवर्ती क्षेत्र के विपणन मूल्य के साथ तुलनात्मक दृष्टिकोण अपनाते हुए नमक विभाग द्वारा तय की गई दरों के आधार पर इस अवधि के लिए दरों का गणन किया है जिसमें अनुपलब्ध समयावधि के अनुसार अनुपातिक दृष्टि से ध्यान रखा गया गया है

** वर्ष 1998 के लिए लीज़ किराया = $(755 / 4147.5) \times 3,211.20 = \text{रु.}585$ प्रति एकड़ / वर्ष

** वर्ष 2008 के लिए लीज़ किराया = $(\text{रु.}7620 / 172085.6) \times 91205.2 = \text{रु.}4039$ प्रति एकड़ / वर्ष

(vii). अंततः, मै. किटको ने, 1998, 2003, 2008, और 2013 से आरंभ होने वाली अवधि के लिए प्रत्येक 3 वर्ष के बाद 10 प्रतिशत वृद्धि करते हुए निम्न सिफारिश की है :

वर्ष	दर/एकड़/वर्ष : रु.
1998	585.00
2003	755.00
2008	4,039.00
2013	7,620.00

(viii). एलएसी की सिफारिश :

विस्तृत विवेचन के पश्चात किटको के सुझावानुसार एलएसी ने मै. पत्तन की सॉल्ट पैन के लिए मै. टीएसएमसी को वर्ष 1998, 2003, 2008 और 2013 से आरंभ अवधियों के लिए लीज़ किराए की संस्तुति की है और बोर्ड की आगामी बैठक में प्रस्ताव रखने और प्रस्ताव प्राधिकरण को भेजने की सिफारिश की है।

(iv). बोर्ड ने 18 जुलाई 2018 को आयोजित बैठक में संकल्प सं 53 के अंतर्गत निम्न अनुमोदन किया है:

(क) 08 जुलाई 1998 और 07 जुलाई 2018 से आरंभ अवधि के लिए नमक पैन के लिए माननीय उच्च न्यायालय के निदेशानुसार लीज़ किराया निर्धारित करना।

(ख). सरकार की ओर से संस्तुत मूल्यांकक मै. किटको की सिफारिश के आधार पर प्रत्येक 3 वर्ष के पश्चात 10 प्रतिशत वृद्धि लागू करते हुए लीज़ किराया तय करने हेतु भूमि आबंटन समिति की सिफारिश का अनुमोदन करना।

(ग). भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 (1894का केंद्रीय अधिनियम) में उल्लेखित प्रावधानों के अनुसार लीज़ किराया पुनः तय करने के लिए माननीय उच्च न्यायालय द्वारा प्राधिकरण को दिए गए आदेश के परिप्रेक्ष्य में भूमि नीति दिशानिर्देश का अनुसरण करते हुए प्राधिकरण के अनुमोदन के लिए प्राधिकरण को प्रस्ताव भेजना।

(घ). 07 जुलाई 1998 से 07 जुलाई 2018 तक की आगामी अवधि की पंचवर्षीय अवधि के लिए प्राधिकरण का अनुमोदन प्राप्त होने पर पृथक-पृथक प्रस्ताव भेजना।

[तदुपरांत, वीओसीपीटी के न्यासी बोर्ड ने 2018 से 2021 तक की अवधि के लिए निविदा आमंत्रित करने के लिए अंतरिम लीज़ किराया का अनुमोदन किया है]

(व). तदनुसार, भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 में निर्धारित प्रक्रिया का अनुसरण करते हुए लीज़ किराया तय करने का एक प्रस्ताव इस अनुरोध के साथ, प्राधिकरण के आदेश दिनांक 27 अगस्त 2002 के अंतर्गत किए गए अनुमोदनानुसार निम्न लीज़ किराया अनुमोदित करने के लिए भेजा जाता है :-

क्रम सं.	बवधि	मै. किटको द्वारा संस्तुत वार्षिक दर प्रति एकड़
1	08.07.1998 से 07.07.2001	रु.585/-
2	08.07.2001 से 07.07.2003	रु.644/-
3	08.07.2003 से 07.07.2006	रु.755/-
4	08.07.2006 से 07.07.2008	रु.831/-
5	08.07.2008 से 07.07.2011	रु.4,039/-
6	08.07.2011 से 07.07.2013	रु.4,443/-
7	08.07.2013 से 07.07.2016	रु.7,620/-
8	08.07.2016 से 07.07.2018	रु.8,382/-

नोट: मै. किटको द्वारा संस्तुत लीज़ किराया प्रत्येक 3 वर्ष के उपरांत 10 प्रतिशत संशोधन के अध्याधीन है। [उपर्युक्त तालिका में प्रस्तावित लीज़ किराया में इसी पर विचार किया गया है।]

3.1. माननीय उच्च न्यायालय के आदेश का प्रासंगिक भाग जिसे उच्च न्यायालय की वेबसाइट से डाउनलोड किया गया है और 2002 की रिट पेटीशन 41444 के संदर्भ में आदेश का प्रचालकीय अंश, नीचे पुनः प्रस्तुत किया गया है:

01 सितंबर 2016 के आदेश का अनुच्छेद 16 :

ऐसा नहीं है कि भूमि संग्रहण अधिनियम, 1894 (1984 का केंद्रीय अधिनियम-1) यथासंशोधित, में विपणन मूल्यों के निर्धारण के ही प्रावधान दिए गए हैं, इस कारण से प्रथम प्रतिवादी द्वारा संशोधित लीज़ किराया पर विचार करते समय कोई पद्धति उपलब्ध नहीं थी। इस अधिनियम की धारा 23 में, मुआवजे के निर्धारण के बारे उल्लेख किया गया है। इस अधिनियम की धारा 23 की उपधारा (1) में कहा गया है कि

इस अधिनियम के तहत अधिग्रहण की गई भूमि के मुआवजे की राशि तय करते समय न्यायालय, कथित अधिनियम की धारा 4(1) के तहत, सर्वप्रथम अधिसूचना के प्रकाशन की तिथि को भूमि के विपणन मूल्य पर विचार करेगा। इस अधिनियम के तहत विपणन मूल्य निर्धारित करने के लिए दिशानिर्देशों का प्रथम प्रतिवादी द्वारा ध्यान रखा जाना चाहिए क्योंकि दूसरे नंबर के प्रतिवादी को 1998 के दौरान प्रचलित विपणन मूल्यों के बारे में जिला राजस्व अधिकारी से किसी प्रकार का सहयोग प्राप्त नहीं हुआ और विपणन मूल्यों के निर्धारण के लिए प्रथम प्रतिवादी ने स्वयं ही देखा है कि सरकारी दिशानिर्देशों में कोई सूत्र या पद्धति का उल्लेख नहीं किया गया है।”

आदेश के प्रचालकीय अंश को नीचे पुनःप्रस्तुत किया गया है:

”परिणामतः

(क). “2002 की डब्ल्यूपी सं. 41444 आंशिक रूप से अनुमत है और प्रतिवादी द्वारा मामला सं. टीएएमपी/34/2001-टीपीटी दिनांक 27 अगस्त 2002 में जारी प्रथम विवादित आदेश में प्रश्नगत भूमियों के विपणन मूल्य के निर्धारण और 1998 के लिए विपणन मूल्य का परिकलन को दर किनार कर दिया गया है। एक बार पुनः प्रथम प्रतिवादी से पुनः विचार करने और बहस करने की बात की गई तथा उसे संबंधित क्षेत्र में प्रचलित भूमि अधिग्रहण अधिनियम 1894 (1894 का केन्द्रीय अधिनियम) के प्रावधानों पर ध्यान देने तथा तत्पश्चात कानून के अनुसार विपणन मूल्य पुनः निर्धारित करने तथा प्रति एकड़/वार्षिक लीज़ किराया तय करने को कहा गया। अन्य सभी पहलुओं की दृष्टि से प्रथम प्रतिवादी के आदेश की पुष्टि की गई है। वादी तब तक 2003 के डब्ल्यू ए सं. 3941 में 22 अक्टूबर 2007 के निर्णय के अनुरूप 1000 रुपये प्रतिवर्ष/प्रति एकड़ की दर से लीज़ किराया देता रहेगा। कोई लागत प्रभार नहीं।”

3.2. वीओसीपीटी के विधि विभाग द्वारा प्रदत्त विधिक मत वीओसीपीटी ने प्रस्तुत किया है जो इस प्रकार है:

- (i). माननीय उच्च न्यायालय ने रिट पेटीशन को आंशिक तौर पर अनुमत किया है तथा प्रश्नगत भूखंड के विपणन मूल्य को तय करने के लिए तथा 1998 के मूल्य निर्धारण के लिए प्राधिकरण के आदेश को महत्व न देते हुए आदेश जारी किया है और मामले पर पुनः विचार करने तथा एडजुकेशन की बात की है तथा प्राधिकरण का ध्यान भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1984 में उल्लेखित प्रावधानों की ओर आकर्षित किया है जो प्रासंगिक क्षेत्र के लिए प्रचलित थे और उसके पश्चात ही विधि के अनुसार विपणन मूल्य तय करने और प्रति एकड़ प्रति वर्ष के हिसाब से लीज़ किराया तय करने के लिए कहा है।
- (ii). उपर्युक्त अधिनियम में कोई प्रावधान नहीं है जिसमें लीज़ किराया तय करने के लिए कोई पद्धति का उल्लेख किया गया हो। माननीय उच्च न्यायालय ने आदेश जारी किए हैं कि लीज़ किराया तय करते समय वर्ष 1998 के विपणन मूल्य पर ही विचार किया जाए क्योंकि माननीय उच्च न्यायालय को 08 जुलाई 1998 से लीज़ किराया तय करने के लिए निदेशों सहित मामले को पुनः प्रस्तुत करने की बात की है, पहले से ही प्रस्तावित और अधिसूचित दरों पर निष्कर्षित नहीं माना जा सकता और उच्च न्यायालय के निदेशों के अनुसार नया लीज़ किराया दर तय की जानी है। माननीय उच्च न्यायालय के आदेशानुसार भूमि का विपणन मूल्य तय करते समय भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 में उल्लेखित प्रावधानों को ध्यान में रखा जाए और इसका अभिप्राय: यह है कि लीज़कृत भूमि का विपणन मूल्य उपर्युक्त अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार गणित किया जाए।
- (iii). यह प्रस्ताव 08.07.2003 से 07.07.2008, 08.07.2008 से 07.07.2013 and 08.07.2013 से 07.07.2018 तक की अवधियों के लिए लीज़ किराया के संशोधन के लिए है। इससे पूर्व कि उपर्युक्त अवधियों के लिए किराया निर्धारित किया जाए 08-07-1998 से प्रभावी किराए में

संशोधन को संशोधित दर निश्चित करते हुए माननीय उच्च न्यायालय के निदेश के अध्याधीन नियमित किया जाना है।

4. इस प्राधिकरण ने सूचित किया है कि पत्तन ने याचिकाकर्ता (पेटीशनर) अर्थात् टीएसएमसी और अन्य उपयोक्ता संगठनों को संपूर्ण मूल्यांकन रिपोर्ट की प्रति भेज दी गई है, वीओसीपीटी ने इस तथ्य की पुष्टि की है।

5.1. यहां यह उल्लेख करना प्रासंगिक होगा कि इस प्राधिकरण ने वीओसीपीटी के प्रस्तावानुसार मै. टूटीकोरीन सॉल्ट एंड मरीन कैमिकल्स लि. (टीएसएमसी) को आवंटित सॉल्ट पैन के लिए इस प्राधिकरण के आदेश सं. टीएसएमपी/34/2001-टीपीटी दिनांक 27 अगस्त 2002 के द्वारा 08 जुलाई 1998 से पूर्व व्यापी प्रभाव से जिसे 5 सितंबर 2002 को अधिसूचित किया गया था के अंतर्गत रु. 2016 प्रति एकड़ वार्षिक दर से वार्षिक लीज़ कियाये का अनुमोदन किया गया था। यह दर, संबंधित लीज़ करार में उल्लेखित वार्षिक वृद्धि की क्लॉज़ के अध्याधीन होगी।

5.2. प्राधिकरण ने वीओसीपीटी के अन्य भूखंडों के लिए 01 जुलाई 2007 से 30 जून 2012 तक और 01 जुलाई 2012 से 30 जून 2017 तक संशोधित लीज़ दर का अनुमोदन करते हुए एक अन्य आदेश सं. टीएसएमपी/6/2012-वीओसीपीटी दिनांक 04 अप्रैल 2014 जारी किया। इस प्रस्ताव पर कार्रवाई के दौरान टीएसएमसी ने अपत्ति की है कि माननीय मद्रास के उच्च न्यायालय ने प्राधिकरण के 27 अगस्त 2002 के आदेश पर रोक लगा दी है। ऐसी स्थिति में वीओसीपीटी को प्राधिकरण द्वारा सुझाव दिया गया है कि वह लागू नीतिगत दिशानिर्देशों और इस मामले में उच्च न्यायालय द्वारा जारी निर्देशों के अनुरूप, यदि कोई हों तो, कार्रवाई आरंभ करे।

5.3. 14 नवंबर, 2017 के आदेश क्रमांक/52/2017-वीओसीपीटी के तहत पत्तन की भूमि के पट्टे के किराये के संशोधन को मंजूरी देते हुए, वीओसीपीटी ने स्पष्ट किया है कि नमक उद्योग के लिए आवंटित भूमि वर्तमान प्रस्ताव के अंतर्गत नहीं आती है। पत्तन ने इस संबंध में एक अलग प्रस्ताव दायर करने का फैसला किया है।

5.4. संक्षेप में, इस प्रकार, 2002 के बाद वीओसीपीटी ने, टीएसएमसी को लीज पर दी गई नमक पैन की भूमि के किराए में संशोधन का वर्तमान प्रस्ताव दायर किया है।

6. निर्धारित परामर्श प्रक्रिया के अनुसार, वीओसीपीटी के प्रस्ताव की एक प्रति दिनांक 11 सितंबर 2018 को याचिकाकर्ता मै.टीएसएमसी और उपयोगकर्ता/उपयोगकर्ता संगठनों को परिचालित की गई थी, जिनसे इस प्राधिकरण द्वारा 27 अगस्त 2002 के आदेश का अनुमोदन करते समय इस प्राधिकरण द्वारा परामर्श दिया गया था। वीओसीपीटी के प्रस्ताव की एक प्रति उन्हें भेजते समय न्यायमूर्ति श्री एम.सत्यनारायणन निर्णय की प्रति भी सूचना के लिए उन्हें 1 सितंबर 2016 को भेज दी गई थीं। मै. तामिलनाडु देसिया उपला थोजीलालार सम्मेलनम् (टीडीयूटीएस) से दिनांक 15 अक्टूबर 2018 और टूटीकोरीन साल्ट एंड मरीन कैमीकल्स लिमिटेड (टीएसएमसी) से दिनांक 11 अक्टूबर 2018 की टिप्पणियाँ प्राप्त हुई हैं। इसके अलावा, किसी अन्य उपयोगकर्ता/उपयोगकर्ता संगठनों से कोई टिप्पणी नहीं मिली। मै. टीडीयूटीएस और टीएसएमसी से प्राप्त टिप्पणियों में से प्रत्येक की प्रतिलिपि हमारे पत्र दिनांक 30 अक्टूबर 2018 को फीडबैक की जानकारी के रूप में वीओसीपीटी को भेज दी गई थी। इसके बाद वीओसीपीटी ने दिनांक 16 नवंबर 2018 और 31 दिसंबर 2018 को अनुस्मारक जारी करने के बावजूद अपनी टिप्पणियाँ नहीं दी हैं।

7.1. जहां तक भूमि के लिए बाजार मूल्य का निर्धारण का संबंध है माननीय उच्च न्यायालय ने आदेश में 27 अगस्त 2002 के आदेश संख्या/34/2001-टीपीटी को अपास्त कर दिया गया है, और 1998 के लिए बाजार मूल्य पर पहुंचने पर विचार करने के लिए इस मामले पर भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 जो उस परिचालन में था, मैं निहित प्रावधानों को ध्यान में रखते हुए से, और उसके बाद कानून के अनुसार बाजार मूल्य को फिर से तय करने और पट्टा कियाया तय करने के लिए नए सिरे से विचार करने के लिए प्राधिकरण को भेज दिया है।

7.2. माननीय उच्च न्यायालय के आदेश के पैरा 16 में भी भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 का संदर्भ दिया गया है। उक्त पैरा को पूर्ववर्ती पैराग्राफ में उल्लेखित किया गया है इसलिए पुनः प्रस्तुत नहीं किया गया है कथित पैरा में कहा गया है कि भूमि अधिग्रहण अधिनियम 1894 (1984 का केंद्रीय अधिनियम 1) यथा संशोधित, मैं विपणन दर

तथ करने के लिए प्रावधान दिया गया है। उक्त अधिनियम की धारा 23 में मामले में मुआवजे के निर्धारण के लिए विचार किए जाने की बात की गई है।

इस अधिनियम की धारा 23 की उप धारा(1) में कहा गया है कि इस अधिनियम के तहत अधिग्रहित भूमि के लिए दिए जाने वाली मुआवजे की राशि का निर्धारण करने के लिए, न्यायालय उक्त अधिनियम की धारा 4 (1) के तहत पहले, अधिसूचना के प्रकाशन की तारीख को भूमि के विपणन मूल्य पर विचार करेगा।

7.3. भूमि अधिग्रहण अधिनियम की धारा 23 की धारा 4(1) और धारा 23 की उप-धारा (1) यहां पुनः प्रस्तुत की जाती हैं:

(i) **धारा 4(1)**

"जब भी यह [संबंधित सरकार को] प्रतीत होता है, कि किसी भी इलाके में जमीन की जरूरत है या किसी सार्वजनिक उद्देश्य के लिए [या किसी कंपनी के लिए] की आवश्यकता है, तो इस आशय की एक अधिसूचना आधिकारिक राजपत्र [और उस इलाके में घूमने वाले दैनिक समाचार पत्र, जिनमें से कम से कम एक क्षेत्रीय भाषा में होगा] दोनों में प्रकाशित होगी और कलेक्टर उक्त इलाके में सुविधाजनक स्थानों पर दिए जाने वाले ऐसी अधिसूचना की सामग्री/विषय की सार्वजनिक सूचना देगा (ऐसे प्रकाशन की अंतिम तारीखों और इस तरह के सार्वजनिक नोटिस देने के बाद, इसे अधिसूचना के प्रकाशन की तारीख के रूप में लिया गया है))"

(ii). **धारा 23 की उपधारा (1)**

क्षतिपूर्ति का निर्धारण करते समय विचारणीय मामले।

(1) इस अधिनियम के तहत अपेक्षित भूमि के लिए प्रदान की जाने वाली मुआवजे की राशि का निर्धारण करने में, अदालत विचार करेगी कि :

सबसे पहले, धारा 4, उपधारा (1) के तहत अधिसूचना के प्रकाशन की तारीख में भूमि का विपणन-मूल्य;

दूसरे(तत्पश्चात), कलेक्टर द्वारा कब्जे में लेने के समय दिलचस्पी रखने वाले व्यक्ति को जमीन पर किसी भी खड़ी फसल या पेड़ों के लेने के कारण होने वाली क्षति;

तीसरी बात, कलेक्टर द्वारा भूमि को अपने कब्जे में लेने के समय इच्छुक व्यक्ति को, उसकी अन्य भूमि से भूमि को अलग करने के कारण क्षतिपूर्ति (यदि कोई हो);

चौथा, कलेक्टर के ज़मीन पर कब्जा करने के कारण, व्यक्ति के हित में क्षति (यदि कोई है), तो अधिग्रहण के कारण उसकी अन्य चल या अचल संपत्ति, जो किसी अन्य ढंग या उसकी कमाई को प्रभावित करती है;

पांचवें, यदि, कलेक्टर द्वारा भूमि के अधिग्रहण के परिणाम में, रुचि रखने वाले व्यक्ति को अपने निवास या व्यवसाय के स्थान को बदलने के लिए मजबूर किया जाता है, तो इस तरह के परिवर्तन (यदि कोई हो) के लिए घटित उचित व्यय; तथा

छठी बात, धारा 6 के तहत घोषणा के प्रकाशन के समय और कलेक्टर द्वारा भूमि पर कब्जा करने के समय के बीच में भूमि के मुनाफे के हास से उत्पन्न होने वाली क्षति(यदि कोई हो)।

8. यह बताना प्रासंगिक है कि भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 को निरस्त कर दिया गया है और भूमि अधिग्रहण, पुनर्वास और पुनः व्यवस्थापन अधिनियम, 2013 में उचित मुआवजे और पारदर्शिता के अधिकार के साथ प्रतिस्थापित किया गया है। 2013 के नए अधिनियम की धारा 26 में भूमि के विपणन मूल्य के निर्धारण के प्रावधान उल्लेखित हैं।

9. दिनांक 11 सितंबर 2018 को प्रस्ताव की प्रारंभिक जांच के आधार पर, वीओसीपीटी से हमारे पत्र दिनांक 16 नवंबर 2018 के कुछ बिंदुओं पर जानकारी/स्पष्टीकरण प्रस्तुत करने का अनुरोध किया गया था। वीओसीपीटी को अपेक्षित सूचना / स्पष्टीकरण 23 नवंबर 2018 तक प्रस्तुत करने का अनुरोध किया गया था। वीओसीपीटी की प्रतिक्रिया अभी तक प्राप्त नहीं हुई है। हमारे द्वारा मांगी गई जानकारी/स्पष्टीकरण का सारांश नीचे दिया गया है:

- (i). मेसर्स टूटीकारीन साल्ट एंड मरीन केमिकल्स लिमिटेड द्वारा दायर 2002 की रिट पेटीशन सं. 41444 एवं 2016 की 25104 और 2016 के डब्ल्यूएमपी सं.21496 में दिनांक 1 सितंबर 2016 को उच्च न्यायालय, मद्रास की न्यायपालिका ने एक आदेश पारित कर दिया है, जिसमें कथित याचिकाओं का निपटान किया गया है। माननीय उच्च न्यायालय के आदेश के पैरा 16 और ऑपरेटिव भाग पैरा 20 (क) नीचे दिए गए हैं:

अनुच्छेद 16:

ऐसा नहीं है कि भूमि संग्रहण अधिनियम, 1894 (1894 का केन्द्रीय अधिनियम 1) यथासंशोधित, में विपणन मूल्यों के निर्धारण के ही प्रावधान दिए गए हैं, इस कारण से प्रथम प्रतिवादी द्वारा संशोधित लीज़ किराया पर विचार करते समय कोई पद्धति उपलब्ध नहीं थी। इस अधिनियम की धारा 23 में, मुआवजे के निर्धारण के बारे उल्लेख किया गया है। इस अधिनियम की धारा 23 की उपधारा (1) में कहा गया है कि इस अधिनियम के तहत अधिग्रहण की गई भूमि के मुआवजे की राशि तय करते समय न्यायालय, कथित अधिनियम की धारा 4(1) के तहत, सर्वप्रथम अधिसूचना के प्रकाशन की तिथि को भूमि के विपणन मूल्य पर विचार करेगा। इस अधिनियम के तहत विपणन मूल्य निर्धारित करने के लिए दिशानिर्देशों का प्रथम प्रतिवादी द्वारा ध्यान रखा जाना चाहिए क्योंकि दूसरे नंबर के प्रतिवादी को 1998 के दौरान प्रचलित विपणन मूल्यों के बारे में जिला राजस्व अधिकारी से किसी प्रकार का सहयोग प्राप्त नहीं हुआ और विपणन मूल्यों के निर्धारण के लिए प्रथम प्रतिवादी ने स्वयं ही देखा है कि सरकारी दिशानिर्देशों में कोई सूत्र या पद्धति का उल्लेख नहीं किया गया है।

अनुच्छेद 20 (क):

"2002 की डब्ल्यूपी सं. 41444 आंशिक रूप से अनुमत है और प्रतिवादी द्वारा मामला सं. टीएएमपी/34/2001-टीपीटी दिनांक 27 अगस्त 2002 में जारी प्रथम विवादित आदेश में प्रश्नगत भूमियों के विपणन मूल्य के निर्धारण और 1998 के लिए विपणन मूल्य का परिकलन को दर किनार कर दिया गया है। एक बार पुनः प्रथम प्रतिवादी से पुनः प्रतिवादी करने और बहस करने की बात की गई तथा उसे संबंधित क्षेत्र में प्रचलित भूमि अधिग्रहण अधिनियम 1894 (1894 का केन्द्रीय अधिनियम) के ग्रावधानों पर ध्यान देने तथा तत्पश्चात कानून के अनुसार विपणन मूल्य पुनः निर्धारित करने तथा प्रति एकड़ि/वार्षिक लीज़ किराया तय करने को कहा गया। अन्य सभी पहलुओं की दृष्टि से प्रथम प्रतिवादी के आदेश की पुष्टि की गई है। वादी तब तक 2003 के डब्ल्यू ए सं. 3941 में 22 अक्टूबर 2007 के निर्णय के अनुरूप 1000 रुपये प्रतिवर्ष/प्रति एकड़ की दर से लीज़ किराया देता रहेगा। कोई लागत प्रभार नहीं।"

इस प्रकार, माननीय उच्च न्यायालय ने जहां तक भूमि के लिए बाजार मूल्य का निर्धारण का संबंध है माननीय उच्च न्यायालय ने आदेश में 27 अगस्त 2002 के आदेश संख्या/34/2001-टीपीटी को अपास्त कर दिया गया है, और 1998 के लिए बाजार मूल्य पर पहुंचने पर विचार करने के लिए

इस मामले पर भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 जो उस परिचालन में था, में निहित प्रावधानों को ध्यान में रखते हुए, और उसके बाद कानून के अनुसार बाजार मूल्य को फिर से तय करने और पट्टा किराया तय करने के लिए प्राधिकरण को नए सिरे से विचार करने के लिए भेज दिया है।

इसलिए, उपरोक्त के संदर्भ में, वीओसीपीटी से अनुरोध है कि नीचे बिंदु संख्या (क) और अन्य बिंदुओं पर जानकारी/स्पष्टीकरण प्रस्तुत करें:

(क). यह देखा गया है कि प्रस्ताव में वीओसीपीटी ने चार क्रिंक्रेनियम अर्थात् 08.07.1998 से 07.07.2003, 08.08.2003 से 07.07.2008, 08.08.2008 से 07.07.2013 और 8.08.2013 से 07.07.2018 तक के लिए लीज किराया के अनुमोदन का अनुरोध किया है। वीओसीपीटी द्वारा दूसरे, तीसरे और चौथे क्रिनक्राइनियम के लिए मांगे गए पट्टे के किराए में संशोधन की अवधि, माननीय उच्च न्यायालय द्वारा निर्देशित वर्ष 1998 के लिए पट्टा किराया के अतिरिक्त है।

इसलिए, वीओसीपीटी कृपया ध्यान दें कि माननीय उच्च न्यायालय के आदेश का पालन करने के लिए, इस प्राधिकरण द्वारा वर्ष 1998 के लिए पट्टा किराया तय करना अपेक्षित है। पत्तन द्वारा बाद के समय यानी 08.08.1999 से 07.08.2003, 08.08.2003 से 07.07.2008, 08.08.2008 से 07.07.2013 और 08.08.2013 से 07.07.2018 तक की अवधि के लिए प्रस्तावित पट्टा किराया को विलग किया जाएगा और अनुमोदन के लिए अलग से विचार किया जाएगा। यह विलगन यह सुनिश्चित करने के लिए है कि वर्ष 1998 के लिए लीज किराया तय करने के लिए माननीय उच्च न्यायालय की ओर से टीएमपी को जारी निर्देशों का पालन हो।

(ii). माननीय उच्च न्यायालय के आदेश के पैरा 16 में कहा गया है कि भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 [1894 का केंद्रीय अधिनियम 1] यथा संशोधित में विपणन मूल्यों के निर्धारण के लिए प्रावधान दिए गए हैं। उक्त अधिनियम की धारा 23 में उन मामलों के बारे में उल्लेख किया गया है जो मुआवजे के निर्धारण के लिए विचाराधीन हैं। धारा 23 की उप-धारा (1) में कहा गया है कि इस अधिनियम के तहत अधिग्रहित भूमि के लिए दी जाने वाली मुआवजे की राशि का निर्धारण करने के लिए, न्यायालय, उक्त अधिनियम की धारा 4 (1) के तहत पहले अधिसूचना के प्रकाशन की तारीख को प्रचलित भूमि के विपणन मूल्य पर विचार करेगा।

वीओसीपीटी के प्रस्ताव में (एलएसी रिपोर्ट) ने कहा गया है कि मूल्य निर्धारणकर्ता ने कहा है कि पट्टा किराया को गणित करने के लिए भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 में ऐसा कोई प्रावधान नहीं है। प्रस्तुत लैंड वैल्यूएशन रिपोर्ट का अवलोकन करने पर पाया गया है कि मूल्यांकन कर्ता की रिपोर्ट में ऐसा कोई उल्लेख नहीं है।

पत्तन के 19 अक्टूबर 2018 के पत्र द्वारा वीओसीपीटी के विधि खंड की नोटिंग की प्रति में भी यह उल्लेख करते हुए कि कथित अधिनियम में भी ऐसा कोई प्रावधान नहीं है, यह कहा गया है कि माननीय उच्च न्यायालय द्वारा संदर्भित कि जिसके अंतर्गत भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 के प्रासंगिक प्रावधानों के अनुसार लीज रेंट के निर्धारण के लिए विस्तृत रूप से उल्लेख नहीं किया गया है।

इसलिए, माननीय उच्च न्यायालय के आदेश में उल्लिखित भूमि अधिग्रहण अधिनियम 1894 की प्रासंगिक धारा 4(1) को पुनः प्रस्तुत किया गया है:

"जब भी यह [संबंधित सरकार को] प्रतीत होता है, कि किसी भी इलाके में जमीन की जरूरत है या किसी सार्वजनिक उद्देश्य के लिए [या किसी कंपनी के लिए] की आवश्यकता है, तो इस आशय

की एक अधिसूचना आधिकारिक राजपत्र [और उस इलाके में घूमने वाले दैनिक समाचार पत्र, जिनमें से कम से कम एक क्षेत्रीय भाषा में होगा] दोनों में प्रकाशित होगी और कलेक्टर उक्त इलाके में सुविधाजनक स्थानों पर दिए जाने वाले ऐसी अधिसूचना की सामग्री/विषय की सार्वजनिक सूचना देगा (ऐसे प्रकाशन की अंतिम तारीखों और इस तरह के सार्वजनिक नोटिस देने के बाद, इसे अधिसूचना के प्रकाशन की तारीख के रूप में लिया गया है)

यह उल्लेख प्रासंगिक है कि भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 को निरस्त कर दिया गया है और भूमि अधिग्रहण, पुनर्वास और पुनर्वास अधिनियम, 2013 में उचित मुआवजे और पारदर्शिता के अधिकार के साथ प्रतिस्थापित कर दिया गया है। उक्त नए अधिनियम 2013 की धारा 26 में भूमि के विषय मूल्य के निर्धारण के लिए प्रावधान का उल्लेख किया गया है। माननीय उच्च न्यायालय ने आदेश के पैरा 16 में पाया है कि ऐसा इसलिए नहीं है कि प्रथम प्रति-वादी, द्वारा संशोधित लीज़ किराया पर विचार करने के समय कोई पद्धति उपलब्ध ही नहीं थी इसी कारण भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894(यथा संशोधित) में विषय मूल्य के निर्धारण के लिए प्रावधान किया गया है।

यह देखा गया है कि वीओसीपीटी द्वारा लीज़ रेट के निर्धारण के लिए दायर प्रस्ताव, वाणिज्य और उद्योग मंत्रालय के तहत नमक आयुक्त के पत्र के अंतर्गत निर्धारित वर्ष 2003 के लिए दिनांक 27 जनवरी 2004 और वर्ष 2013 के लिए दिनांक 09 अक्टूबर 2013 के तहत, रॉयल्टी दर और न्यूनतम नमक उत्पादन तथा जमीनी किराए पर आधारित है। इसे आधार के रूप में लेते हुए, वर्ष 2003 से 2008 और 2013 से 2018 के क्विक्वेनियम लिए के लिए लीज रेट का यह उल्लेख करते हुए गणन किया गया है, है कि वर्ष 1998 और 2008 की अवधि के लिए ये दरें साल्ट कमिश्नर द्वारा तय की गई हैं, के लिए नमक विभाग द्वारा वर्ष 2008 तथा वर्ष 2013 के लिए तय रॉयल्टी दरों के आधार पर लीज रेट की तुलना उप-रजिस्ट्रार टूटीकोरीन द्वारा जारी भूमि की गाइडलाइन वैल्यू में वृद्धि के साथ की गई है, जो कि आसन्न भूमि के लिए है और आनुपातिक रूप से 1998-2003 और 2008-2013 के लिए प्रस्तावित लीज़ किराया गणित करने के लिए समायोजित किया गया है।

वीओसीपीटी यह पुष्टि करे के लिए कि ऊपर दिए गए दृष्टिकोण, वीओसीपीटी द्वारा वर्ष 1998 के लिए रु.585/- प्रति एकड़ि/सालाना प्रस्तावित लीज रेट किया गया है कि 15 नवंबर 2017(साक्ष्य संख्या: 01) के पोर्ट के ई-मेल द्वारा निर्देश के अनुसार, नमक आयुक्त, औद्योगिक नीति और संवर्धन विभाग (साल्ट सेक्शन) द्वारा लगायी गयी दर, लीज रेट के आकलन के लिए आधार मानी जाती है। मूल्यांकन रिपोर्ट में कथित संलग्न साक्ष्य, संलग्न नहीं किया गया है। कथित साक्ष्य की एक प्रति रिकॉर्ड के लिए हमें भेजने के लिए वीओसीपीटी को कहा गया है।

- (iii). पृष्ठ संख्या 52 पर, पैरा की शुरुआत में पोर्ट द्वारा 19 अक्टूबर 2018 को लिखे गए पत्र के अंतर्गत नमक पैन भूमि के लिए विशेष मूल्यांकन पर प्रस्तुत भूमि मूल्यांकन रिपोर्ट में कहा गया है कि 15 नवंबर 2017(साक्ष्य संख्या: 01) के पोर्ट के ई-मेल द्वारा निर्देश के अनुसार, नमक आयुक्त, औद्योगिक नीति और संवर्धन विभाग (साल्ट सेक्शन) द्वारा लगायी गयी दर, लीज रेट के आकलन के लिए आधार मानी जाती है। मूल्यांकन रिपोर्ट में कथित संलग्न साक्ष्य, संलग्न नहीं किया गया है। कथित साक्ष्य की एक प्रति रिकॉर्ड के लिए हमें भेजने के लिए वीओसीपीटी को कहा गया है।

10.1. इस मामले में 8 नवंबर 2018 को वीओसीपीटी परिसर में संयुक्त सुनवाई आयोजित की गई थी। वीओसीपीटी ने अपने प्रस्ताव पर एक पॉवर प्वायंट प्रस्तुति प्रस्तुत की। संयुक्त सुनवाई में, वीओसीपीटी और टीएसएमसी ने अपना अपना पक्ष प्रस्तुत किया।

10.2. संयुक्त सुनवाई में व्यक्त सहमति के अनुसार हमारे पत्र दिनांक 16 नवंबर 2018 के माध्यम से निम्नलिखित बिंदुओं पर वीओसीपीटी को कार्रवाई करने के लिए अनुरोध किया गया था तथा उसके बाद 31 दिसंबर 2018 को अनुस्मारक भेजा गया था।

- (i) तमिलनाडू देसिया उपाला थो़जियललार सम्मेलन(टीडीयूटीएस) द्वारा प्रस्तुत लिखित में किए गए अनुरोध स्थानीय भाषा में हैं। वीओसीपीटी उनका अंग्रेजी में अनुवाद कराए और उनके लिखित तथ्यों पर एक सप्ताह के समय अर्थात् 16 नवंबर 2018 तक अपनी टिप्पणियां प्रस्तुत करे।
- (ii). वीओसीपीटी में, टूटीकोरीन साल्ट एंड मरीन कैमीकल्स लि. (टीएसएमसी) द्वारा अपने पूर्व 11 अक्टूबर 2018 के पत्र के साथ दिनांक 8 नवंबर 2018 के अनुशेष पत्र (एडेंडम) में दिए गए बिंदुओं पर एक सप्ताह अर्थात् 16 नवंबर 2018 तक अपनी प्रतिक्रिया प्रस्तुत करे।
- (iii). संयुक्त सुनवाई में टीएसएमसी ने उल्लेख किया कि नमक आयुक्त, वाणिज्य और उद्योग मंत्रालय के द्वारा वर्ष 2013 के लिए तय की गई रु.100/-/मी.ट./वार्षिक रॉयलटी दर को उनके द्वारा चुनौती दी गई है और यह मामला माननीय उच्च न्यायालय में लंबित है। वीओसीपीटी टीएसएमसी से वास्तविक जानकारी प्राप्त करे और 10 दिन के भीतर अर्थात् 28 नवंबर 2018 तक हमें इस संबंध में एक संक्षिप्त नोट प्रस्तुत करे।
- (iv). पत्तन ने वर्ष 1998 से 2003 के लिए रु. 585/- प्रति एकड़ प्रति वर्ष, वर्ष 2003 – 2008 के लिए रु.755 /एकड़/वार्षिक, 2008-2013 के लिए रु. 4039/ /एकड़/वार्षिक, 2013-2018 के लिए रु.7620/एकड़/वार्षिक, का प्रस्ताव किया है।
टीएसएमसी ने उल्लेख किया है कि 1998 – 2003 और 2003 – 2008 के लिए प्रस्तावित दर टीएसएमसी को स्वीकार्य है। तथापि टीएसएमसी ने यह कहते हुए आपत्ति की है कि रु.4039/एकड़/वार्षिक की 2008–2013 तथा 2013-2018 के लिए रु.7620/एकड़/वार्षिक की पंचवर्षीय प्रस्तावित दर में प्रस्तावित बढ़ोत्तरी बहुत अधिक है और वे इस बढ़ोत्तरी को सहन नहीं कर सकते। जैसा कि संयुक्त सुनवाई में हुई सहमति के अनुसार, नमक आयुक्त द्वारा तय की गई दर पर मामला, उच्च न्यायालय के समक्ष लंबित रहने तक, पत्तन और टीएसएमसी, अंतरिम दर आपस में मिल-बैठ कर तय करे जब तक कि नमक आयुक्त द्वारा निर्धारित दर के संबंध में जिसे वीओसीपीटी ने वर्ष 2008-2013 और 2013-2018 के लिए प्रस्तावित लीज़ किराया तय करने के लिए आधार के रूप में अपनाया है। ये वीओसीपीटी इस पर 10 दिन के अंदर अर्थात् 20 नवंबर 2018 तक इस संबंध में अपनी प्रक्रिया दें। वीओसीपीटी इसके साथ उसी पत्र की एक प्रति टीएसएमसी को भी पृष्ठांकित करे।

11.1. बिंदु सं. 10.2 (i) पर संयुक्त सुनवाई में निर्णीत कार्य बिंदु के संदर्भ में, अपने 9 जनवरी 2019 के ईमेल के अंतर्गत वीओसीपीटी ने तमिलनाडू देसिया उपपाला थो़जिलालार सम्मेलन, टूटीकोरीन की अनुवादित टिप्पणियों को प्रस्तुत किया है और इन(टीडीयूटीएस की टिप्पणियों) पर अपनी टिप्पणी भी प्रस्तुत की है।

11.2. संयुक्त सुनवाई में तय किए गए बिंदु पर कार्रवाई के संदर्भ के साथ, बिंदु सं.10.2 (ii) पर, को अपने 9 जनवरी 2019 के ईमेल के अंतर्गत वीओसीपीटी ने मैसर्स टीएसएमसी द्वारा 8 नवंबर 2018 को प्रस्तुत अनुशेष टिप्पणियों पर अपनी टिप्पणी प्रस्तुत की है।

11.3. संयुक्त सुनवाई में तय किए गए बिंदुओं पर कार्रवाई बिंदु के संदर्भ में, नंबर.10.2 (iii) और (iv) पर, 9 जनवरी 2019 के अपने ईमेल के अंतर्गत वीओसीपीटी ने ने टीएसएमसी की रिट याचिका की तथ्यात्मक स्थिति पर एक संक्षिप्त नोट प्रस्तुत किया है। वीओसीपीटी द्वारा प्रस्तुत सबमिशन नीचे दिया गया है:

- (i). नमक निर्माता और व्यापारी संघ, तूतीकोरिन ने नमक आयुक्त, जयपुर और उप नमक आयुक्त, चेन्नई और भारत सरकार के उद्योग और वाणिज्य मंत्रालय के खिलाफ 2013 के डब्ल्यू.पी. सं. 34859, याचिका दायर की है और अनुरोध किया गया है कि :

- (क) भारत के संघ द्वारा उद्योग में शामिल लवणीय भूमि से संबद्ध नमक अनेक श्रमिकों के कल्याण को ध्यान में रखते हुए भूमि के प्रबंधन पर पारदर्शी नीति की रूपरेखा तैयार करना। ।
- (ख) असाइनमेंट शुल्क के संशोधन, और ग्राउंड रेट के लिए प्रति एकड़ नमक के न्यूनतम उत्पादन के लिए चार्जिंग असाइनमेंट शुल्क और ग्राउंड रेट, जमीन का किराया आदि के लिए वाणिज्य एवं उद्योग मंत्रालय द्वारा जारी किए गए 09.10.2013 के पत्र के क्रियान्वयन और प्रभाव पर रोक जारी करना।
- (ii). माननीय उच्च न्यायालय ने याचिकाकर्ता अधिवक्ता के अनुरोध पर विचार करते हुए कहा कि असाइनमेंट शुल्क और जमीन के किराए की एक तरफा वृद्धि के आदेश उचित नहीं हैं और कानूनी अदालत ने 20.12.2013 को 4 सप्ताह के लिए अंतरिम रोक का आदेश जारी किया है। मामला अभी बंद नहीं हुआ है।
मै. टीएसएमसी ने एक डब्ल्यू.पी. टीएईएमपी के दिनांक 05.09.2002 के आदेश को चुनौती देते हुए मद्रास के माननीय उच्च न्यायालय के समक्ष याचिका सं. 41444/2002 दायर की। मामले का निपटान करते हुए, मद्रास के माननीय उच्च न्यायालय ने मामले को नए सिरे से विचार के लिए टीएमपीपी को भेज दिया।
- (iii). टीएएमपी संयुक्त सुनवाई 08.11.2018 को आयोजित की गई थी। 09.11.2018 को मेसर्स टीएसएमसी अधिकारियों के साथ एक बैठक आयोजित की गई। दोनों अधिकारियों द्वारा विधिवत हस्ताक्षरित बैठक के कार्यवृत्त की एक प्रति 03.12.18 को मेसर्स टीएसएमसी को भेज दी गई।
संयुक्त सुनवाई की बैठक में एडहॉक/अंतरिम आधार पर 1998 से 2018 की अवधि के लिए पट्टे के किराये के निर्धारण के संबंध में निर्णय लिया गया था, जिसे न्यासी बोर्ड की 12.11.2018 को आयोजित बैठक के कार्यवृत्त के साथ किया गया था। बोर्ड ऑफ ट्रस्टी ने अंतरिम टैरिफ की मंजूरी के लिए टीएएमपी को प्रस्ताव भेजने के लिए मंजूरी दे दी है क्योंकि पट्टे पर किराये को अंतिम रूप देने तक पारस्परिक सहमति है।
- (iv). यह सूचित किया जाता है कि टीएएमपी द्वारा आयोजित संयुक्त सुनवाई बैठक में हुई सहमति के अनुसार वीओसी पोर्ट ने मै. टीएसएमसी और वीओसी पोर्ट के हस्ताक्षरकृत बैठक के कार्यवृत्त की प्रति के साथ एक पत्र 03.12.2018 को प्रबंध निदेशक, मेसर्स टीएसएमसी को कार्रवाई और बाद में पतन के अधिकारियों के साथ बैठक के आयोजन के लिए पहले ही भेज दिया था। दिनांक 03.12.2018 के पत्र की एक प्रति संलग्न की जाती है।

12.1. संयुक्त सुनवाई की कार्यवाही से उत्पन्न होने वाले एग्जीक्यूटिव एक्शन पॉइंट्स के संदर्भ में, वीओसीपीटी ने अपने 3 दिसंबर 2018 को लिखे गए पत्रों के अंतर्गत बिंदु संख्या 10.2. (ii) और (iv) पर अपना उत्तर प्रस्तुत किया है। 1998 से 2018 की अवधि के लिए एडहॉक / अंतरिम आधार पर लीज रेटल के निर्धारण के लिए 9 नवंबर 2018 को टीएसएमसी के साथ टीएसएमसी के साथ मीटिंग बुलाई गई। वीओसीपीटी ने 9 नवंबर 2018 टीएसएमसी के साथ वीओसीपीटी के उपाध्यक्ष की अध्यक्षता में आयोजित बैठक के कार्यवृत्त की प्रति प्रदान की है। उक्त बैठक के कार्यवत् का मुख्य विवरण नीचे दिया गया है:

- (i). मै. टीएसएमसी ने भारत के संघ और भारत के नमक विभाग के खिलाफ टूटीकोरीन साल्ट मैन्युफैक्चरर्स एंड मर्चेंट एसोसिएशन द्वारा दायर 2013 की रिट पिटीशन नं.34859 को अंतिम रूप देने तक अंतरिम आधार पर लीज रेटल का भुगतान करने पर सहमति व्यक्त की है। वर्ष 2013 और तमिलनाडु के जनरल सेक्रेटरी, तमिलनाडु देसिया उप्पाला थोङ्गिलालार सम्मेलन, टूटीकोरीन द्वारा दिए गए प्रतिवेदन को देखते हुए, अपने पत्र दिनांक 08.11.2018 को टीएएमपी को यह बताया कि इस उद्योग में दशकों से 1000 से अधिक परिवार अपनी

आजीविका कमा रहे हैं और और एक समुचित पट्टा-दर के निर्धारण के लिए अनुरोध किया है। निम्नलिखित प्रस्तावित अंतरिम दरों पर पारस्परिक रूप से सहमति है।

क्रम सं..	बवधि	टीएएमपी के समक्ष पत्तन द्वारा प्रस्तावित दर प्रति एकड़ा/वार्षिक(₹.)	टीएसएमसी के साथ सहमत दर प्रति एकड़ा/वार्षिक(₹.)
1	08-07-1998 से 7-7-2001	585	585
2	08-07-2001 से 7-7-2003	644	644
3	08-07-2003 से 7-7-2006	755	755
4	08-07-2006 से 7-7-2008	831	831
5	08-07-2008 से 7-7-2011	4039	2020
6	08-07-2011 से 7-7-2013	4443	2222
7	08-07-2013 से 7-7-2016	7620	3810
8	08-07-2016 से 7-7-2018	8382	4191
9	08-07-2018 से 7-7-2021*	--	4610

*निविदा(टेंडर)-कार्य को अंतिम रूप देने तक।

उपरोक्त दर, नमक आयुक्त, नमक विभाग के खिलाफ दर्ज 2013 की रिट याचिका संख्या 34859 और टूटीकोरीन साल्ट मैन्युफैक्चरर्स एंड मर्चेंट एसोसिएशन द्वारा दायर याचिका 2013 की विविध याचिका सं. 2 में अंतिम फैसले के अध्याधीन है। अंतिम रूप से पट्टा किराया ऊपर्युक्त अनुसार या दर्ज रिट पैटीशन पर माननीय उच्च न्यायालय द्वारा अंतिम निर्णय के अनुसार निर्धारित अंतिम दर, जो भी अधिक हो, के अनुसार होगा।

(ii). जैसा कि 8 नवंबर 2018 को टीएएमपी द्वारा आयोजित संयुक्त सुनवाई के दौरान मेसर्स टीएसएमसी द्वारा सहमति व्यक्त की गई थी, ई-नीलामी को रद्द करने के लिए, मेसर्स टीएसएमसी पोर्ट के खिलाफ उनके द्वारा दायर रिट याचिका डब्ल्यू पी सं. 34323/2016 को तुरंत वापस लेगा ताकि याचिकाकर्ता के शांतिपूर्ण कब्जे को अव्यवस्थित न किया जाए और 30 साल की आगे की अवधि के लिए उचित किराया तय करते हुए प्रतिवादी-वीओसीपीटी को लीज को नवीनीकृत करने निदेश देगा। इसके बाद, पत्तन एलपीजी, 2014 के अनुसार भूमि की टेंडरिंग करेगा।

(iii). मद्रास के माननीय उच्च न्यायालय द्वारा लीज रेंटल को अंतिम रूप देने तक लीज रेंटल को अंतरिम आधार पर निर्धारित करने के लिए वीओसीपीटी ने बोर्ड की मंजूरी की एक प्रति प्रस्तुत की है। 12 नवंबर, 2018 को आयोजित वीओसीपीटी के बोर्ड की बैठक में बोर्ड के संकल्प सं.104 ने निम्नलिखित रेजोल्यूशन पास किया:

(क). लीज किराया को अंतरिम आधार पर अंतिम रूप देने के लिए मद्रास के उच्च न्यायालय द्वारा किराये को अंतिम रूप देने के लिए मेसर्स टूटीकोरीन साल्ट मैन्युफैक्चरर्स एंड मर्चेंट एसोसिएशन द्वारा दायर 2016 के रिट पैटीशन नं.34859 में किराये जिसके आधार पर पोर्ट ने प्रस्तावित लीज रेंटल तय किया, जो इस प्रकार है:

क्रम सं.	बवधि	पत्तन द्वारा 11-09-2018 के मूल प्रस्ताव में प्रस्तावित दर प्रति एकड़ा/वार्षिक (₹.)	टीएसएमसी के साथ सहमति में अंतरिम दर प्रति एकड़ा/वार्षिक (₹.)
1	08-07-1998 से 7-7-2001	585	585
2	08-07-2001 से 7-7-2003	644	644
3	08-07-2003 से 7-7-2006	755	755
4	08-07-2006 से 7-7-2008	831	831
5	08-07-2008 से 7-7-2011	4039	2020
6	08-07-2011 से 7-7-2013	4443	2222
7	08-07-2013 से 7-7-2016	7620	3810

8	08-07-2016 से 7-7-2018	8382	4191
9	08-07-2018 से 7-7-2021*	--	4610

निविदा-कार्य पूर्ण होने तक (यह दर वीओसीपीटी द्वारा अपने मूल प्रस्ताव में प्रस्तावित नहीं की गई थी।)

- (ख) माननीय उच्च न्यायालय द्वारा 2016 के रिट पेटीशन सं. 34859 में लीज़ किराया के निर्धारण के बारे में अंतरिम प्रशुल्क पर परस्पर सहमति के अनुमोदन के लिए 09 नवंबर 2018 को आयोजित बैठक के कार्यवृत्त प्राधिकरण को भेजना।

12.2. वीओसीपीटी ने अपने 3नवंबर 2018 के पत्र के द्वारा वाणिज्य एवं उधयोग मंत्रालय के 27 जनवरी 2014 और 9 अक्टूबर, 2013 के आदेश की कॉपी भी प्रस्तुत की है जिसकी हमारे पत्र दिनांक 16 नवंबर 2018 के द्वारा अतिरिक्त सूचना/जानकारी मांगी गई थी। कथित आदे, असाइनमेंट शुल्क, जमीन का किराया और नमक आयुक्त द्वारा घोषित 1 जनवरी 2004 और 1 जनवरी 2013 से प्रभावी नमक के प्रति एकड़ न्यूनतम उत्पादन के संशोधन प्रति के संबंधित हैं।

12.3. वीओसीपीपीटी ने कहा है कि इस प्राधिकरण द्वारा दिनांक 16 नवंबर 2018 को लिखे गए पत्र में उल्लेखित अन्य बिंदुओं पर कार्यवाई की जा रही है और जल्द ही उपयुक्त उत्तर प्रस्तुत किया जाएगा। इसके साथ ही वीओसीपीटी ने वीओसीपीटी और मै. टीएसएमसी के मध्य परस्पर सहमति के आधार पर, तदर्थ आधार पर अंतरिम प्रशुल्क के लिए अनुमोदन प्रदान करने का अनुरोध किया है।

13. इस मामले में परामर्श से संबंधित कार्यवाही इस प्राधिकरण के कार्यालय में रिकॉर्ड पर उपलब्ध हैं। संबंधित पक्षों द्वारा प्राप्त टिप्पणियों और तर्कों का एक अंश संबंधित पक्षों को अलग से भेजा जाएगा। ये विवरण हमारी वेबसाइट <http://tariffauthority.gov.in> पर भी उपलब्ध कराए जाएंगे।

14.1. मामले के प्रसंस्करण के दौरान एकत्र की गई समग्र जानकारी के संदर्भ में, निम्न स्थिति उभरती है:

- (i). यह मामला मैसर्स टूटीकोरीन साल्ट एंड मरीन केमिकल्स लिमिटेड (टीएसएमसी एल) द्वारा दायर 2002 के डब्ल्यूपी नं.41444 को आंशिक रूप से अनुमत करने पर मद्रास के माननीय उच्च न्यायालय के एकल न्यायाधीश श्री एम सत्यनारायणन के 1 सितंबर 2016 के आदेश के अनुपालन में संसाधित किया गया है। कथित याचिका पर एक बैंच के आदेश के प्रचालकीय अंश और प्रासंगिक अनुच्छेद 16 की पूर्ववर्ती अनुच्छेद 4.3 पहले से ही उल्लेख किया गया है इसलिए संक्षेपार्थ इसे पुनःप्रस्तुत नहीं किया जा रहा है। वीओसीपीटी के द्वारा इस प्रस्ताव को फाइल करने की संक्षिप्तपृष्ठभूमि भी पैरा 2.1 और 2.2 में उल्लेखित की गई है तथा संक्षेपार्थ पुनः उल्लेखित नहीं की जा रही है।
- (ii). (क). वीओसीपीटी द्वारा मै. टीएसएमसी को नमक उत्पादन के लिए दिया गया साल्ट पैन पिछली बार इस प्राधिकरण के दिनांक 27 अगस्त 2002 के आदेश सं. टीएएमपी /34/2001-टीपीटी द्वारा अनुमोदित किया गया था। कथित आदेश में इस प्राधिकरण ने, 8 जुलाई 1998 से पूर्व व्यापी प्रभाव रूप से प्रति एकड़ वार्षिक 2016/- प्रति एकड़ वार्षिक लीज किराया को मंजूरी दी है। यह दर लीज समझौते में निर्धारित वार्षिक वृद्धि खंड के अधीन थी और किराये में अगला संशोधन 8 जुलाई 2003 से किया जाना था।
- (ख). उसके बाद, उक्त भूमि के लीज रेंट में संशोधन के लिए वीओसीपीटी ने कोई प्रस्ताव दायर नहीं किया है। यह संभवतः अगस्त 2002 के आदेश में इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित पट्टे के किराए के खिलाफ टीएसएमसी द्वारा दायर मद्रास के न्यायिक उच्च न्यायालय में लंबित मुकदमे के कारण था।

जहाँ तक पत्तन की भूमि का संबद्ध है पत्तन ने पत्तन की भूमि के लीज किराया में संशोधन का अनुरोध किया था जो 01 जुलाई 2007 से 30 जून 2012 और 01 जुलाई

2012 से 30 जून 2017 तक के लिए प्राधिकरण के आदेश सं. टीएएमपी/6/2012/2012 दिनांक 04 अप्रैल 2014 के तहत स्वीकृत किया गया था।

इस मामले के प्रसंस्करण के दौरान, टीएसएमसी ने कहा है कि मद्रास के उच्च न्यायालय ने इस प्राधिकरण के 27 अगस्त 2002 के आदेश पर रोक लगा दी थी। उस समय इस प्राधिकरण ने वीओसीपीटी को, लागू भूमि नीति दिशानिर्देश और इस मामले में माननीय उच्च न्यायालय द्वारा जारी किए गए निर्देश के अनुरूप, यदि कोई हो, के अनुरूप उचित कार्रवाई शुरू करने की सलाह दी थी।

- (ग). टीएसएमसी द्वारा दायर रिट याचिका मद्रास के माननीय हाईकोर्ट द्वारा सितंबर 2016 में निपटा दी गई है। माननीय उच्च न्यायालय के एकल न्यायाधीश ने 1 सितंबर 2016 को निर्णीत मामले में आदेश संख्या टीएएमपी/34/2001-टीपीटी दिनांक 27 अगस्त 2002 आदेश को अपास्त कर दिया है। जहां तक भूमि के लिए विपणन मूल्य का निर्धारण का प्रश्न है प्रासंगिक क्षेत्रों में प्रचलित भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 में निहित प्रावधानों को ध्यान में रखते हुए, वर्ष 1998 के लिए बाजार मूल्य निकालने के लिए मामलों पर नए सिरे से विचार करने के लिए तथा उसके बाद विधि के अनुसार विपणन मूल्य निर्धारित करने और लीज़ किराया पुनः निर्धारित करने के लिए प्राधिकरण के पास भेज दिया।
- (घ). माननीय उच्च न्यायालय के एकल न्यायाधीश के आदेश के अनुपालन में, सितंबर 2018 में, वीओसीपीटी ने वर्तमान प्रस्ताव दायर किया है। जैसा कि पहले के पैराग्राफ में उल्लेख किया गया था, टीएसएमसी द्वारा प्राधिकरण को चुनौती देने वाली 2002 की रिट पेटीशन 41444 और न ही माननीय न्यायालय का 1 सितंबर 2016 का आदेश कार्यालय द्वारा तब तक प्राप्त हुआ था जब तक कि वीओसीपीटी ने सितंबर 2018 में वर्तमान प्रस्ताव को दाखिल करते समय इसे नहीं भेज दिया। चूंकि बंदरगाह द्वारा दायर वर्तमान प्रस्ताव माननीय उच्च न्यायालय के आदेश के अनुपालन में है, बंदरगाह द्वारा दायर प्रस्ताव पर विचार किया जाता है।
- (iii). वीओसीपीटी के वर्तमान प्रस्ताव में चार क्लिंकेनियम अर्थात् 8.7.1998 से 7.7.2003, 8.7.1993 से 7.7.2008, 8.7.2008 से 7.7.2013 और 8.7.2013 से 7.7.2018 के लिए नमक उत्पादन के लिए टीएसएमसी को आवंटित भूमि हेतु लीज रेंट के निर्धारण के लिए इस प्राधिकरण की मंजूरी अपेक्षित है।

इस मामले का विश्लेषण करने के लिए आगे बढ़ने से पहले, यहां यह बताना प्रासंगिक है कि वीओसीपीटी द्वारा अपेक्षित लीज किराया के संशोधन की अवधि 1998 से आगे की अवधि के लिए है और दूसरे, तीसरे और चौथे क्लिनकेनियम के लिए लीज रेंट वर्ष 1998 के अलावा है। माननीय उच्च न्यायालय द्वारा टीएएमपी को फिर से विचार के लिए भेजा गया है। माननीय उच्च न्यायालय के आदेश का पालन करने के लिए, इस प्राधिकरण को वर्ष 1998 के लिए पट्टे का किराया तय करना आवश्यक है। ऐसी स्थिति में, क्योंकि अंतरिम आधार पर बंदरगाह द्वारा मांगे गए पट्टा किराए को मंजूरी देते समय जैसा कि अगले अनुच्छेदों में, वर्ष 1998 के लिए 08.07.1998 से 31.12.1998 तक संबंधित भाग के लिए प्रस्तावित किराया को पहले क्लिंकेनियम के लिए प्रस्तावित किराये के किराये को, पत्तन द्वारा 08.07.1998 से 07.07.2003 तक की अवधि से विलग किया गया है। यह विलगाव यह सुनिश्चित करने के लिए है कि वर्ष 1998 के लिए लीज रेंट तय करने के लिए माननीय उच्च न्यायालय के टीएएमपी को निर्देश का अनुपालन सही ढंग से हो। उपरोक्त स्थिति पोर्ट को पहले ही बता दी गई थी।

इस प्रकार संक्षेप में, अंतरिम आधार पर बंदरगाह द्वारा प्रस्तावित पट्टा किराया दो सेटों में अनुमोदित है। (क) 08.07.1998 से 31.12.1998 तक की अवधि के लिए; (ख) बाद की अवधि के लिए अर्थात् 01.01.1999 से पहले क्लिन्केनियम के लिए 07.07.2003 तक, और तीन क्लिन्केनियम अर्थात् 08.07.2003 से 07.07.2008, 08.07.2008 से 07.07.2013 और 08.07.2013 से 07.07.2018 तक।

- (iv). माननीय उच्च न्यायालय के आदेश के पैरा 16 में कहा गया है कि भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 [1894 का केंद्रीय अधिनियम 1] यथा संशोधित में विपणन मूल्यों के निर्धारण के लिए प्रावधान दिए गए हैं। उक्त अधिनियम की धारा 23 में उन मामलों के बारे में उल्लेख किया गया है जो मुआवजे के निर्धारण के लिए विचाराधीन हैं। धारा 23 की उप-धारा (1) में कहा गया है कि इस अधिनियम के तहत अधिग्रहित भूमि के लिए दी जाने वाली मुआवजे की राशि का निर्धारण करने के लिए, न्यायालय, उक्त अधिनियम की धारा 4(1) के तहत पहले अधिसूचना के प्रकाशन की तारीख को प्रचलित भूमि के विपणन मूल्य पर विचार करेगा।

वीओसीपीटी को यह पुष्टि करने का अनुरोध किया गया कि वर्ष 1998 में ₹.585/- प्रति एकड़/वर्ष प्रस्तावित लीज़ किराया गणित करने के लिए कि क्या वीओसीपीटीद्वारा अपना गया दृष्टिकोण, वर्ष 1998 के लिए रॉयल्टी दर और न्यूनतम नमक उत्पादन का गुणक + वाणिज्य एवं उद्योग मंत्रालय के तहत नमक आयुक्त द्वारा निर्धारित भूमि का किराया माननीय उच्च न्यायालय के निदेशों के अनुपालन में है जिसमें भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1984 (1984 का केंद्रीय अधिनियम 1) यथा संशोधित के अनुसरण में वर्ष 1998 के लिए लीज़ किराया के निर्धारण की अपेक्षा की गई है। पत्तन ने कहा है कि इस पर मांगी गई जानकारी और सपष्टीकरण और कुछ अन्य विंदु शीघ्र ही प्रस्तुत कर दिए जाएंगे।

तथापि, पत्तन ने सरकार द्वारा अनुमोदित मूल्यांकक द्वारा संस्तुत एवं निर्धारित लीज़ किराया की सिफारिश के आधार पर ही लीज़ किराया का प्रस्ताव किया है। अनुमोदित मूल्यांकक की संस्तुति को एसएसी ने माना है तथा पत्तन के न्यासी बोर्ड ने एलएसी की सिफारिश ने स्वीकार किया है। वर्तमान स्थिति में इसे वीओसीपीटी द्वारा जांच और हमारे अवलोकन तक विश्वस्नीय माना जाता है।

इसी समय, पत्तन ने साथ-साथ, अपने 03 दिसंबर के अंतर्गत टीएसएमसी की सलाह से अंतरिम आधार पर लीज़-किराया के अनुमोदन का अनुरोध करते हुए एक प्रस्ताव भेजा है। पत्तन ने पत्तन के न्यासी बोर्ड के अनुमोदन सहित वीओसीपीटी द्वारा प्रस्तावित अंतरिम दर को अनुमोदित करने का भी प्रस्ताव भेजा है। इस प्रकार इस प्राधिकरण द्वारा दोनों संबंधित पक्षों अर्थात् वीओसीपीटी और टीएसएमसी के मध्य आपसी समझौते के अनुसार सहमति अनुसार अंतरिम दर के अनुमोदन प्रदान करने तक ही सीमित है जो पत्तन के न्यासी बोर्ड द्वारा दर्ज लीज़ किराया प्रस्ताव, मूल प्रस्ताव में लीज़ किराया गणित करने के लिए पत्तन द्वारा अपनाया गया दृष्टिकोण जो अनुमोदित मूल्यांकक की संस्तुति पर आधारित थे और तत्पश्चात्, दिसंबर 2018 में पत्तन द्वारा प्रस्तावित अंतरिम दरों पर आगामी अनुच्छेदों में विचार किया गया है।

- (v). (क). मूल्यांकक द्वारा वर्ष 1998, 2003, 2008 और 2013 के लिए सॉल्ट पैन के संबंध में उप रजिस्ट्रार द्वारा 5 समूहों के लिए जारी मूल्य दिशानिर्देशों पर आधारित लीज़ किराया गणित किया है। सर्वप्रथम सर्वेक्षणीकृत 6 समूहों के लिए औसत लीज़ किराया गणित किया गया है और तब भूमि के औसत मान पर 6 प्रतिशत की दर से लीज़ किराया गणित किया है।

तथापि, इस आधार पर कि नमक बनाना एक पारंपरिक क्षेत्रीय गतिविधि है और पर्याप्त संख्या में प्रचालक/कर्मचारी और कामगार अपनी आजीविक कमा रहे हैं, मूल्यांकक ने निम्न कारणों से

जिन्हें मूल्यांकक ने अपनी रिपोर्ट में उल्लेखित किया है वे अन्य भूमि के लिए वाणिज्यक दर को प्रभारित करना परिवार्य नहीं समझा है :

- (i) यह भूमि नमक तैयार करने के अलावा अन्य प्रयोजन के लिए प्रयोग नहीं की जा सकती है।
 - (ii) इस भूमि को अल्प वैकल्पों के लिए या हस्तांतरण/उप-लीज़ पर देने का अधिकार नहीं है।
 - (iii) नमक तैयार करने संबंधी अर्थ व्यवस्था उपर्युक्त अनुच्छेदों अनुसार इसका समर्थन नहीं करती है।
- (ख) इसलिए अनुमोदित मूल्यांकक ने प्रति टन रॉयल्टी दर और न्यूनतम नमक उत्पादन व वाणिज्य एवं उद्योग मंत्रालय, नई दिल्ली के द्वारा निर्धारित भू-किराया के गुणन के आधार पर वर्ष 2003 के लिए पत्र दिनांक 27 जनवरी 2004 तथा 2013 के लिए पत्र दिनांक 09 अक्टूबर 2013 के अनुसार लीज़ किराया गणित किया है जिसकी व्याख्या पूर्ववर्ती अनुच्छेदों में की गई है तुरत संदर्भ के लिए पुनः उद्धृत किया गया है।

(i). वर्ष 2003 के लिए लीज़ किराया:

$$75 \text{ एमटी} (\text{न्यूनतम उत्पादन/एकड़}) \times \text{रु}.10/- \text{ प्रति टन (रायल्टी दर)} = \text{रु}.750 + \\ \text{रु}.5/- (\text{भू-किराया प्रति एकड़}) = \text{रु}.755/- \text{ प्रति एकड़ वार्षिक।}$$

(ii). वर्ष 2013 के लिए लीज़ किराया:

$$75 \text{ एमटी} (\text{न्यूनतम उत्पादन/एकड़}) \times \text{रु}.100/- \text{ प्रति टन (रायल्टी दर)} = \text{रु}.7500+\text{रु}. \\ 120/- (\text{भू-किराया प्रति एकड़}) = \text{रु}.7620/- \text{ प्रति एकड़ वार्षिक}$$

(iii). वर्ष 1998 और 2008 के लिए लीज़ किराया:

अनुमोदित मूल्यांककन ने पाया है कि नमक आयुक्त द्वारा 1998 और 2008 की अवधि के लिए काई दर निर्धारित नहीं की गई है। अतः अनुपलब्ध अवधियों की दरें इस अवधि के दौरान आसन्न क्षेत्रों में विपणन मूल्य की तुलना में विभाग द्वारा तय की गई दरों के आनुपातिक आधार को लेते हुए तय की गई हैं संक्षेप में वर्ष 2003 और 2013 के लिए नमक विभाग द्वारा तय रॉयल्टी दरोंके आधार पर तय लीज़ किराया को अति निकटवर्ती भूमि के लिए उप रजिस्ट्रार, टूटीकोरीन द्वारा जारी भूमि संबंधी दिशानिर्देशों के मद्देनज़र हुई बढ़ोत्तरी से तुलना की जाती है और उसे 1998 -2003 और 2008 -2013 की अवधियों के लिए प्रस्तावित लीज़ किराया गणित करने के लिए व्यवस्थित किया गया है जैसा कि नीचे दिया गया है:-

(क). वर्ष 1998 के लिए लीज़ किराया:

$$= (755 / 4147.5) \times 3,211.20 = \text{रु}.585 \text{ प्रति एकड़ वार्षिक}$$

(ख). वर्ष 2008 के लिए लीज़ किराया:

$$= (\text{रु}.7620/172085.6) \times 91205.2 = 4039 \text{ रु. प्रति एकड़ वार्षिक}$$

(ग). सारांश में आसन्न भूमि/क्षेत्र के लिए मूल्य संबंधी दिशानिर्देश और तत्पश्चात, नमक आयुक्त द्वारा घोषित रॉयल्टी दर के आधार पर पतन द्वारा मूल प्रस्ताव में गणित लीज़ किराया नीचे तालिका बद्ध किया गया है:

वर्ष	दिशानिर्देशानुसार मूल्य (प्रति एकड़ रु.)						वैसत	6 प्रतिशत की दर से लीज़ किराया (रु./एकड़/वार्षिक)	नवक आवृत्त द्वारा निवारित लीज़ किराया (रु./एकड़/वार्षिक)	निर्णीत दर रु./एकड़/वार्षिक
	348, 349, 350	805-815	1/2क1	1/2क2क	1/2व1	342/1क				
1	2	3	4	5	6	7	8=(2+3+4+5+6+7)/ 5,4	9=8*6%	10	11
1998	39200	0	39200	39200	39200	110800	53520	3211.2		585**
2003	0	0	47500	47500	47500	134000	69125	4147.5	755**	
2008	0	0	1740210	1740210	1740210	859717	1520087	91205.2		4039**
2013	0	0	3015015	3015015	3015015	2427328	2868093	172086	7620**	

(घ). उपर्युक्त के आधार पर अनुमोदित मूल्यांकक ने 1998, 2003, 2008 और 2013 से आरंभ अवधियों के लिए प्रत्येक 3 वर्ष के पश्चात 10 प्रतिशत की वद्धि सहित निम्नानुसार हैं:

वर्ष	दर: रु./प्रति एकड़/वार्षिक
1998	585.00
2003	755.00
2008	4,039.00
2013	7,620.00

एलएसी ने वर्ष 1998-2003, 2003-2008, 2008-2013, 2013-2018 के लिए मैं किटको द्वारा सॉल्ट पैन के लिए संस्तुत किराया की सिफारिश की है तथा वीओसीपीटी के न्यासी बोर्ड ने उसका अनुमोदन कर दिया है।

(ङ). पत्तन ने सूचित किया है कि मद्रास के माननीय उच्च न्यायालय ने अपने अक्तूबर 2007 के अंतरिम आदेश में टीएसएमसी को निदेश दिया गया है कि 8-7-1998 से 31-10-2007 तक के लिए रु.900 प्रति एकड़/वार्षिक तथा 1-11-2007 से 07-07-2013 तक रु. 1000 प्रति एकड़/वार्षिक दर से लीज़ किराया जमा कराए। 01 सितंबर 2016 के अंतरिम आदेश तथा माननीय उच्च न्यायालय में टीएसएमसी को माननीय उच्च न्यायालय के आदेशों की समीक्षा (पुर्णविचार किए जाने तक रु.1000 प्रति एकड़/वार्षिक लीज़ किराया का भुगतान करने के निदेश दिए हैं) टीएसएमसी द्वारा माननीय उच्च न्यायालय के निदेशानुसार लीज़ किराया का भुगतान किया गया है।

पत्तन ने यह भी स्वीकार किया है कि वर्तमान प्रस्ताव में रु. 585 प्रति एकड़/वार्षिक दर से पंचवर्षीय अवधि अर्थात् 8-7-1998 से 7-7-2003 तक और रु. 755 प्रति एकड़/वार्षिक से 8-7-2003 से 7-7-2003 तक की पंचवर्षीय अवधि का लीज़ किराया टीएसएमसी द्वारा क्रमशः रु.900 प्रति एकड़/वार्षिक और रु. 1000 प्रति एकड़/वार्षिक माननीय उच्च न्यायालय के अंतरिम आदेश की तुलना में निम्नतर है। तथापि, वीओसीपीटी द्वारा 2008 से 2013 की पंचवर्षीय अवधि के लिए प्रस्तावित लीज़ किराया दर माननीय उच्च न्यायालय द्वारा आदेशित लीज़ दर, जब तक कि उसकी समीक्षा नहीं की जाती है, से अधिक है। क्योंकि प्रस्तावित लीज़ किराया, लीज़ किराया गणित करने के लिए एक अनुमोदित मूल्यांकक के द्वारा माननीय उच्च न्यायालय के आदेश के अनुपालन में और अनुमोदित मूल्यांकक की सिफारिश

पर गणित किया गया है, इसलिए उपाध्यक्ष की अध्यक्षता में पत्तन के वित्त और मुख्य लेखा अधिकारी, परिवहन प्रबंधक और मुख्य अभियंता वाली संरचित एलएसी द्वारा अनुमोदित है और वीओसीपीटी के न्यासी बोर्ड ने भी इसे अनुमोदन प्रदान किया है। इसलिए यह प्राधिकरण इस संबंध में आगामी कार्रवाई करने का निर्णय लेता है। टीएसएमसी भी इन दो पंचवर्षीय अवधियों के लिए प्रस्तावित दरों पर सहमत हो गया है।

(vi). (क). जैसा कि पहले भी उल्लेख किया गया है, टीएसएमसी 1998-2003 और 2003 -2008 की अवधियों के लिए क्रमशः रु585/एकड़ और रु755/एकड़/वार्षिक दर पर सहमत हो गया है तथापि उन्होंने कहा है कि नमक उद्योग 2008-2013 के लिए रु.4039/एकड़/वार्षिक तथा 2013-2018 के लिए रु.7620/एकड़/वार्षिक दर की प्रस्तावित वृत्ति को वहन वहन नहीं कर सकता। टीएसएमसी ने यह भी उल्लेख किया है कि नमक का लगभग 80 प्रतिशत उत्पादन गुजरात में किया जाता है तथा गुजरात में एक आयुक्त द्वारा तय मूल दर रु.30/टन है जबकि तमिलनाडू राज्य में वर्ष 2013 में यह रु.100/ टन तय की गई है। उनका यह भी कहना है कि नमक आयुक्त द्वारा गुजरात और तमिलनाडू में रॉयल्टी तय करते समय भिन्न-भिन्न मानक अपनाए गए हैं जिनका कोई औचित्य नहीं है। पत्तन और टीएसएमसी ने सूचित किया है कि टूटीकोरीन सॉल्ट मैन्युफैक्चरिंग एंड मर्चेंट एसोसिएशन ने नमक आयुक्त द्वारा वर्ष 2013 में निर्धारित रॉयल्टी दर को चुनौती देते हुए रिट पेटीशन दायर की है और यह मामला माननीय उच्च न्यायालय में लंबित है। संयुक्त सुनवाई समय पत्तन के द्वारा आपत्ति उठाए जाने पर टीएसएमसी वर्ष 2008-2013 तथा 2013-2018 तक की अवधि के लिए प्रस्तावित दरों का अंतरिम उपाय के तौर पर 50 प्रतिशत की दर से भुगतान करने पर सहमत हो गया है।

वीओसीपीटी ने अपने 03 दिसंबर 2018 के पत्र के अंतर्गत नक आयुक्त द्वारा निर्धारित रु. 100 प्रति टन निर्धारित रॉल्टी दर को चुनौती देते हुए मै. टूटीकोरी सॉल्ट मैन्युफैक्चरिंग एंड मर्चेंट एसोसिएशन द्वारा दायर लंबित याचिका में माननीय उच्च न्यायालय, मद्रास द्वारा निर्णय दिए जाने तक अंतरिम आधार पर लीज़ किराया के निर्धारण के लिए टीएसएमसी के परामर्श से प्राधिकरण के अनुमोदन हेतु प्रस्ताव दायर किया है। पत्तन द्वारा पहले प्रस्तावित तथा टीएसएमसी की सहमति के साथ अब प्रस्तावित लीज़ किराया को नीचे तालिकावद्वारा रूप में दिया गया है:

क्रम सं.	अवधि	11 सिंतेबर 2018 के मूल प्रस्ताव में पत्तन द्वारा प्रस्तावित दर (रु./एकड़/वार्षिक)	टीएसएमसी के साथ सहमति से पत्तन द्वारा प्रस्तावित दर (रु./एकड़/वार्षिक)
1	08-07-1998 से 7-7-2001 तक	585	585
2	08-07-2001 से 7-7-2003 तक	644	644 *
3	08-07-2003 से 7-7-2006 तक	755	755
4	08-07-2006 से 7-7-2008 तक	831	831*
5	08-07-2008 से 7-7-2011 तक	4039	2020
6	08-07-2011 to 7-7-2013 तक	4443	2222*
7	08-07-2013 से 7-7-2016 तक	7620	3810
8	08-07-2016 से 7-7-2018 तक	8382	4191*

9	08-07-2018 से 7-7-2021 तक *(निविदा पर अंतिम कार्रवाई किए जाने तक)	--	4610
---	--	----	------

* क्रम सं. 2,3,4,6 और 8 पर प्रत्तन द्वारा प्रस्तावित जलीज़ किराया प्रत्येक 3 वर्ष बाद 10 प्रतिशत वार्षिक वृद्धि सहित जैसा कि अनुमोदित मूल्यांकक और एलएसी द्वारा संस्तुत किया गया है और इसे वीओसीपीटी के न्यासी बोर्ड का अनुमोदन प्राप्त है।

(ख) यह मानते हुए कि कि पत्तन द्वारा प्रस्तावित लीज़ किराया की दरें अंतनिम आधार पर हैं और और यह भी माने हुए कि ये अंतिम दरें पत्तन के न्यासी बोर्ड की 12 नवंबर 2018 को आयोजित बैठक में अनुमोदित की गयी हैं इसलिए, पत्तन द्वारा 8.2.1998 से 7.7.2018 तक की अवधि के लिए प्रस्तावित लीज़ किराया अनुमोदित किया जाता है।

जहां तक 8-7-2018 से 2021 तक के लिए पत्तन के 03 दिसंबर 2018 के पत्तन के प्रस्ताव में प्रस्तावित रु. 4610 प्रति एकड़ि/वार्षिक अंतरिम लीज़ किराया का प्रश्न है, यह कहना है कि मूल प्रस्ताव में 8-7-2018 से 2021 तक के लिए प्रस्तावित दर को मूल प्रस्ताव में शामिल नहीं किया गया है। पत्तन ने जिन चार अवधियों को अपने प्रस्ताव में शामिल नहीं किया है वे हैं 8-7-1998 से 7-7-2003, 8-7-2003 से 7-7-2008, 8-7-2008 से 7-7-2013, तथा 8-7-2013 से 7-7-2018। वर्ष 2014 की एलपीजी(संशोधित) के अनुसरण में 8-7-2018 से 7-7-2021 तक की अवधि के लिए मूल प्रस्ताव में पत्तन द्वारा कोई प्रस्ताव नहीं किया गया है। अंतिम पंचवर्षीय अवधि के जिसके लिए पत्तन ने लीज़ किराया का प्रस्ताव किया है मूल प्रस्तावानुसार वह अवधि 8-7-2013 से 7-7-2018 तक की है। चूंकि, निविदा आमंत्रित करने के लिए न्यासी बोर्ड ने 8-7-2018 से 7-7-2021 की अवधि के लिए रु.4,610/एकड़ि/वार्षिक लीज़ किराया का अनुमोदन किया है और टीएसएमसी इस पर सहमत हैं, यह प्राधिकरण प्रस्तावित लीज़ किराए का अंतरिम तौर पर अनुमोदन करता है। यह अनुमोदन पत्तन द्वारा प्रस्तुत प्रस्तावित दर के अंततः निर्धारित होने के अध्याधीन होगा।

(ग). वर्ष 2014 की संशोधित एलपीजी की क्लॉज़ 13(ग) में निर्धारित है कि महापत्तनों के न्यासी बोर्ड, लीज़ किराया में होने वाली वार्षिक वृद्धि तय करें जो वार्षिक न्यूनतम 2 प्रतिशत से कम नहीं होगी। अनुमोदित मूल्यांकक ने 10 प्रतिशत वार्षिक का प्रत्येक 3 वर्ष के पश्चात 10 प्रतिशत वार्षिक वृद्धि का प्रस्ताव किया है। यह 2014 के संशोधित एलपीजी के अनुरूप नहीं है जिसमें वार्षिक 2 प्रतिशत वार्षिक न्यूनतम वृद्धि का उल्लेख किया गया है। यदि संशोधित एलपीजी 2014 के अनुसार 2 प्रतिशत वार्षिक वृद्धि को लागू किया जाना है तो चक्रवृद्धि वृद्धि दर 8.24 प्रतिशत($1.02 * 1.02 * 1.02 * 1.02$) परिकलित होती है। पत्तन द्वारा प्रत्येक 3 वर्ष के पश्चात 10 प्रतिशत की प्रस्तावित वृद्धि संशोधित संशोधित एलपीज 2014 के अनुसार अनुमोदित पंचवर्षीय अवधि के लिए लीज़ किराया में कुल वृद्धि की तुलना में बहुत अधिक पायी गयी है। तथापि यह मानते हुए कि एलएसी ने मूल्यांकक के प्रस्ताव को स्वीकार किया है तथा न्यासी बोर्ड ने भी 2 प्रतिशत वृद्धि के आधार मूल-स्तर को लेते हुए एलएसी द्वारा संस्तुत 3 वर्ष में एक बार वृद्धि का अनुमोदन किया है, पत्तन द्वारा प्रस्तावित 10 प्रतिशत वृद्धि का अनुमोदन किया जाता है।

(घ) जैसा कि पत्तन ने कहा है पत्तन द्वारा अनुमोदित अंतरिम दर (क) 1998 के लिए लीज़ किराया तय करने के लिए 08-07-1998 से 31-12-1998 तक माननीय उच्च न्यायालय के आदेश के अनुपालनार्थ (ख) उसके बाद की अवधि 01-01-1999 से 07-08-2003(पांचवर्षीय अवधियों अर्थात् 08-07-2003 से

07-07-2008, 08-07-2008 से 07-07-2013 और 08-07-2013 से 07-07-2018 तक मै. टूटीकोरीन सॉल्ट मैन्युफैक्चरर्स एंड मर्चेंट्स एसासिएशन द्वारानमक आयुक्त नमक विभाग के विरुद्ध माननीय उच्च न्यायालय में दायर रिट पेटीशन में दिए गए निर्णयों के आधार पर तय अन्तिम निर्णयों के अध्याधीन हैं। पत्तन ने कहा है कि अंतिम किराया दर अंतरिम दरों या माननीय उच्च न्यायालय द्वारा दिए गए निर्णय के आधार पर निकाली गई दरों, जो भी अधिक हो, होगी जिस पर 09 नवंबर 2018 को पत्तन द्वारा आयोजित बैठक के कार्यवृत्त के अनुसार टीएसएमसी भी सहमत है। इसलिए, वीओसीपीटी को यह सुनिश्चित करने का परामर्श दिया जाता है कि पत्तन माननीय उच्च न्यायालय में दायर उपर्युक्त याचिकाओं में निर्णय की तिथि के दो माह के भीतर अंतिम दर निर्धारित करने के लिए अपनी याचिका दायर करे। अंतिम दर निर्धारित करने के लिए पत्तन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव नया प्रस्ताव माना जाएगा।

(इ) जैसा कि पहले भी कहा गया है कि टीएसएमसी को आवंटित भूमि की अवधि 07-07-2015 को समाप्त हो चुकी है। वीओसीपीटी द्वारा जारी रद्दीकरण आदेश को टीएसएमसी की 2016 की रिट पेटीशन सं. 34323 के अंतर्गत मद्रास के उच्च न्यायालय में चुनौती दी गई है। माननीय उच्च न्यायालय ने 29 सितंबर 2016 के आदेश के अंतर्गत वीओसीपीटी को टीएसएमसी के द्वारा भूमि के कब्जों में छेड़-छाड़ करने के रोकने के लिए अंतरिम रोक लगाई है। मामला माननीय उच्च न्यायालय में लंबित है अतः सावधानी के उपाय के तौर पर यह उल्लेख किया जाता है कि 07-07-2015 से आगे की अवधि के लिए अंतरिम आधार पर लीज़ किराया के लिए प्राधिकरण द्वारा प्रदत्त अनुमोदन को, टीएसएमसी को आवंटित भूमि की लीज़ के लिए 07-07-2015 से आगे की अवधि के लिए प्रासंगिक अनुमोदन नहीं माना जाना चाहिए।

14.2. परिणामतः और उपर्युक्त व्यक्त कारणों और समग्र सोच विचार के पश्चात यह प्राधिकरण वीओसीपीटी द्वारा मै. टीएसएमसी को सॉल्ट पैन के लिए आवंटित भूमि के लिए अंतरिम लीज़ किराया का निम्नानुसार अनुमोदन करता है।

(i). माननीय उच्च न्यायालय के 01 सितंबर 2016 के आदेश अनुपालन में मै. टीएसएमसी को सॉल्ट पैन के लिए आवंटित भूमि हेतु वर्ष 1998 के लिए अर्थात् 8-7-1998 से 31-12-1998 तक के लिए अंतरिम लीज़ किराया।

क्रम सं.	अवधि	अंतरिम लीज़ प्रति एकड़/वार्षिक
1	08-07-1998 से 31.12.1998	585

(ii). तत्पाश्चातिक अवधि अर्थात् 01-01-1999 से 07-07-2021 के लिए वीओसीपीटी द्वारा टीएसएमसी को सॉल्ट पैन के लिए आवंटित भूमि हेतु अंतरिम लीज़ किराया।

क्रम सं.	अवधि	अंतरिम लीज़ रु.किराया प्रति एकड़/वार्षिक
1	01-01-1999 से 07-07-2001	585
2	08-07-2001 से 07-07-2003	644
3	08-07-2003 से 07-07-2006	755
4	08-07-2006 से 07-07-2008	831
5	08-07-2008 से 07-07-2011	2020
6	08-07-2011 से 07-07-2013	2222
7	08-07-2013 से 07-07-2016	3810

8	08-07-2016 से 07-07-2018	4191
9	08-07-2018 से 07-07-2021	4610

(iii). लीज़ दरों के लिए वीओसीपीटी द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव के आधार पर इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित अंतरिम लीज़ किराया, नमक आयुक्त, लवण विभाग के विरुद्ध मै.टेटीकोरी सॉल्ट मैन्युफक्चरर्स और मर्चेट एसासिएशन द्वारा माननीय उच्च न्यायालय में दायर 2013 की रिट पेटीशन 34859 और 2013 की रिट पेटीशन सं. 2 में दिए गए निर्णय के पश्चात, अंतिम दर तय किए जाने के अध्याधीन हैं जिस पर वीओसीपीटी और मै.टी.एस.एमसी दोनों सहमत हैं। वीओसीपीटी को निदेश दिए जाते हैं कि वह लंबित याचिकाओं में माननीय उच्च न्यायालय के निर्णय आने की तिथि से 2 माह के भीतर अंतिम दरों के निर्धारण के लिए एक प्रस्ताव प्रस्तुत करें। वीओसीपीटी के वर्तमान प्रस्ताव को कार्रवाई कृत माना जाए। अंतिम दरों के निर्धारण के लिए पत्तन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव पर नये प्रस्ताव के तौर कार्रवाई की जाएगी।

टी.एस. बालसुब्रमनियन, सदस्य (वित्त)

[विज्ञापन-III/4/असा./553/18]

TARIFF AUTHORITY FOR MAJOR PORTS

NOTIFICATION

Mumbai, the 6th February, 2019

No. TAMP/70/2018-VOCPT.—In exercise of the powers conferred by Section 49 of the Major Port Trusts Act, 1963 (38 of 1963), and in pursuance of the direction of the Hon'ble High Court of Judicature at Madras in Writ Petition No.41444 of 2002 and 25104 of 2016 and WMP No.21496 of 2016 filed by M/s.Tuticorin Salt and Marine Chemical Ltd (TSMC), the Tariff Authority for Major Ports hereby disposes of the proposal received from the V.O Chidambaranar Port Trust for revision of lease rent of land for Salt Pan year 1998 and for the period 1999 to 2021 as in the Order appended hereto.

Tariff Authority for Major Ports Case No. TAMP/70/2018-VOCPT

V. O. Chidambaranar Port Trust

Applicant

QUORUM

- (i). Shri. T.S. Balasubramanian, Member (Finance)
- (ii). Shri. Rajat Sachar, Member (Economic)

O R D E R

(Passed on this 18th day of January 2019)

This case relates to the proposal dated 11 September 2018 received from the V.O. Chidambaranar Port Trust (VOCPT) for revision of lease rent for Salt Pan for every 3 years during the period from 1998 to 2017. The proposal flows from the direction from the Hon'ble High Court of Judicature at Madras with reference to Writ Petition No.41444 of 2002 and 25104 of 2016 and WMP No.21496 of 2016 filed by M/s.Tuticorin Salt and Marine Chemical Ltd (TSMC).

2.1. The brief history of the case as submitted by VOCPT is as under:

- (i). An extent of 262.8 acres of land was transferred on 01.04.1979 to the Major Port of Tuticorin by the erstwhile Tuticorin Port Trust (Minor Port) which was under the control of State Government.
- (ii). This land was initially leased out by the State Government during 1943 by the Minor Port to Shri. M.R. Mannar Iyer for a period of 25 years for manufacture of salt, which was subsequently leased out in the name of M/s.Tuticorin Salt & Marine Chemicals Ltd. (TSMC) during 1946.

- (iii). After expiry of the period in 1968, the same land was again leased out by the erstwhile Minor Port to M/s.TSMC, Tuticorin, for a further period of 25 years (i.e.) upto 07.07.1993.
- (iv). Based on the approval of the Ministry of Surface Transport vide letter No. PT-17011/53/93-PT, dated 27 October 1994 the lease period was further extended for 20 years, with effect from 08.07.1993 valid upto 07 July 2013. The lease rent fixed by the port was ₹100 per acre/ annum with 10% compoundable for the period from 1993 to 1998.
- (v). Subsequently, the Authority has approved annual lease rent of ₹2016 per acre/ annum vide Order No.TAMP/34/2001-TPT dated 5 September 2002 to TSMC Ltd with retrospective effect from 8 July 1998 upto 7 July 2003.
- (vi). M/s.TSMC Ltd. filed a W.P. No.41444/2002 before the Hon'ble High Court of Madras challenging the TAMP Order dated 5 September 2002 making TAMP as respondent no.1, Tuticorin Port Trust (TPT) as respondent no.2 and Deputy Salt Commissioner as respondent no.3 and prayed to grant stay of all further proceedings pursuant to the order passed by the First Respondent (i.e. TAMP) in Case No.TAMP/34/2001-TPT dated 27 August 2002 pending disposal of the writ petition.
- (vii). In the above Writ Petition, an Order of interim stay was granted by the Hon'ble High Court on 8 October 2003 staying all further proceedings pursuant to the order passed by the TAMP pending disposal of Writ Petition No.41444/2002 with condition to make payment of 50% lease rent as approved by TAMP within eight weeks failing which, the stay shall stand vacated automatically.
- (viii). M/s.TSMC Ltd. filed a Writ Appeal No.3941/2003 before the Hon'ble High Court, Madras.
- (ix). In the WA 3941/2003, TSMC Ltd., has filed a W.A.M.P. No.6450/2003 praying to pass an order to stay of all further proceedings consequent to the order passed by TAMP pending Writ Appeal.
- (x). An interim order was issued and M/s.TSMC was directed to deposit the annual lease rent at the rate of two times the basic rent (i.e.) ₹264 + ₹264 from 08.07.1998.
- (xi). Later, the Hon'ble High Court of Madras vide Order dated 22 October 2007 in WA 3941/2003 and WAMP 6450/2003 directed, the appellant (M/s.TSMC) to pay at the rate of ₹900/- per acre per annum for the period from 08.07.1998 to 31.10.2007 and thereafter to pay at the rate of ₹1,000/- per acre per annum starting from 1 November 2007.
- (xii). As per High Court Order dated 22.10.2007, the firm M/s.TSMC remitted the lease rent @ ₹900/- per acre per annum for the period from 08.07.1998 to 31.10.2007 and @ ₹1,000/- per acre per annum for the period from 01.11.2007 to 07.07.2013.
- (xiii). Since the lease period expires by 07.07.2013, M/s.TSMC had requested the port vide their letter dated 25 April 2012, to renew the lease period for further period of 30 years. This issue was discussed in the LAC meeting and in the Board Meeting No.1 for the year 2013-14 held on the 7 June 2013. The Board vide Resolution No.27 resolved to renew the lease period of salt pans of M/s.TSMC for a period of 2 years (Upto 07.07.2015).
- (xiv). Since the land was in continuation possession of the TSMC from 1946 onwards prior to the allotment by VOC Port itself the request of TSMC was sent to Empowered Committee, Ministry of Shipping for extension, however no approval was communicated. In the meantime, new Land Policy Guidelines, 2014 was received and as per the Land Policy Guidelines, 2014, all the lands after expiry of the lease period has to be put to Tender for the new allotment. Hence, termination order was issued to M/s.TSMC on 14 June 2016 and e-tender cum auction was called by the port on 20 June 2016.
- (xv). The firm M/s.TSMC filed W.P.No.25104/2016 on 29 July 2016 before the Hon'ble Madras High Court against the tender invited by the VOCPT and the hearing was completed on 23 August 2016. The Court has pronounced Judgement on 1 September 2016 in respect of WP No.41444 of 2002 also and WP No.25104 of 2016 as follows:
- (a). WP No.41444 of 2002:
WP No.41444 of 2002 is partly allowed and the impugned order passed by the first respondent (i.e. TAMP) in Case of TAMP/34/2001-TPT dated 27 August 2002 is set aside in so far as the fixation of market value for the lands in question and to arrive at the market value for the year 1998. It is once again remanded to the first respondent for fresh consideration and adjudication and the first respondent may take note of the

provisions contained in Land Acquisition Act, 1894 (Central Act 1 of 1894) which was in operation in the relevant field and thereafter re-fix the market value in accordance with law and decide the lease rent per acre per annum. In all other aspects, the order of the first respondent is confirmed. The petitioner till such time, shall continue to pay lease rent @ ₹1,000/- per acre per annum in terms of the judgement dated 22 October 2007 made in WA No.3941 of 2003. No costs.

(b). WP No.25104 of 2016:

WP No.25104 of 2016 is disposed off and the second respondent (i.e. VOCPT) is directed to send a communication/ information in terms of clause 11.3 (b) of the clarification and amendments issued in respect of Policy Guidelines for Land Management by Major Ports, 2014 vide communication of the Ministry of Shipping (Ports Wing), Government of India in No.PD-13017/2/2014-PD.IV dated 17 July 2015, to the petitioner within a period of four weeks from the date of receipt of a copy of this order and till such time, defer further proceedings in respect of the impugned tender cum e-auction notice in No.EST-3/2016-17, No.E(C)-56/02/2004-EST published in Hindu News Daily dated 20 June 2016.

- (xvi). Further, M/s.TSMC has filed the WP No.34323/2016 to challenge the Port Termination order and the Hon'ble Madras High Court on 29 September 2016 has granted an interim stay restraining the respondents from disturbing the petitioners peaceful possessions and to stay all further proceeding of the impugned order the 4th Respondent (i.e.) Deputy Chairman & Estate Officer in File no. E(c)-56/2/2002-Est (Vol-VI)/D.1935 dated 15.06.2016. As per the court order dated 28 April 2017, the court directed to post the matter for hearing on 12 June 2017 but was not listed. Port has filed stay vacate petition to take up the matter for early disposal but the same has not been listed.

2.2. In this backdrop, the VOCPT has filed the current proposal. The main points made by VOCPT are summarised below:

- (i). Tariff Authority for Major Ports (TAMP) has approved an annual lease rent of ₹2,016 per acre/ annum vide TAMP Notification No.TAMP/34/2001-TPT, dated 5 September 2002 to M/s.Tuticorin Salt & Marine Chemicals Ltd. (TSMC), with retrospective effect from 8 July 1998. This rate was subject to annual escalation clause stipulated in the Lease Agreement and next revision from 8 July 2003.
- (ii). As per the Land Policy Guidelines, 2014 port engaged M/s.KITCO Govt. approved valuer to assess the lease rental fixation as per the court direction issued vide judgment dated 15 December 2016. In order to fix the lease rental as per the Court order, with effect from 1998, VOC Port requested M/s.KITCO Government approved valuer, Kochi to assess the lease rental fixation as per the direction of the Hon'ble High Court Judgement dated 1 September 2016 i.e. to take note of the provisions contained in Land Acquisition Act 1894.
- (iii).
 - (a). For the revision of lease rates, the VOCPT has constituted the Land Allotment Committee (LAC) under the Chairmanship of Deputy Chairman, Chief Engineer I/C and other Members. The other members of the LAC are Traffic Manager and Financial Adviser & Chief Accounts Officer of VOCPT.
 - (b). The meeting of the LAC was held on 2 March 2018. [The minutes of the LAC meeting is furnished by VOCPT.] The Committee had detailed discussion in the meeting on the land value report furnished by M/s.KITCO. The Committee also had gone through the report and discussed the report in the meeting.
 - (c). The main points made by the LAC for finalizing the special rates for Salt Pan Land are summarized below:
 - (i). The Land Allotment Committee gone through the lease rents recommended by M/s.KITCO to the port's Salt Pan Land for the period from 1998, 2003, 2008 and 2013.
 - (ii). The valuer has stated that there is no provision in the Land Acquisition Act 1894 to arrive the lease rental which was also confirmed by the Legal Department of VOC Port.
 - (iii). Hence, M/s.KITCO has worked out lease rent for the years 1998, 2003, 2008 and 2013 in respect of Salt Pan based on the Guideline values issued by the Sub-Registrar Tuticorin. Considering the Guideline value of the adjacent land/ area, M/s.KITCO has worked out Special rate for salt pan land which are tabulated below:

Year	Guideline Value (per acre in `)						Average	Lease Rent assuming 6% (per acre per annum in ₹)	Lease rent assigned by Salt Commissioner (Per acre per annum in ₹)	Deducted Rate Per acre per annum in ₹)				
	Sy Nos.													
	348, 349, 350	805-815	1/2A 1	1/2A2 A	1/2C1	342/1E								
1	2	3	4	5	6	7	8=(2+3+4+5+6+7)/5.4	9=8*6%	10	11				
1998	39200	0	39200	39200	39200	110800	53520	3211.2		585**				
2003	0	0	47500	47500	47500	134000	69125	4147.5	755**					
2008	0	0	174021 0	174021 0	174021 0	859717	1520087	91205.2		4039* *				
2013	0	0	301501 5	301501 5	301501 5	242732 8	2868093	172086	7620**					

- (iv). The approved valuer M/s.KITCO has stated that the Salt extraction is a traditional activity in the area and considerable number of people are surviving as operators, employees/ workers. It is not feasible to charge a commercial rate as applicable to other land for the following reasons:
- (a). The land can be used only for the purpose of salt extraction and cannot be used for any other purpose.
 - (b). There is no right to transfer / sublease or for alternate value added ventures.
 - (c). The economics of the salt manufacturing do not support in the forgoing para.
- (v). The Guideline value of the adjacent land/ area has been worked out and with 6% return on the same, the rates arrived are stated in the column No.9 of the above table. However, the said lands are not salt land.
- (vi). Hence, KITCO has calculated the lease rental as stated in column no.(10) based on the rates charged as Royalty based on production and ground rent, by the Salt Commissioner for the salt pans which is given in (a) below:
- (a). As per copy of Ministry of Commerce & Industry, New Delhi letter dated 27 January 2004.
Minimum production of salt in Tuticorin 75 MT/ Acre/ Annum
Assignment fee / lease money `10/- per MT/ annum
Ground rent ₹ 5/- per Ace per annum.
** M/s.KITCO has worked out the calculation of **lease rent for the year 2003** as given below:
75 MT x ₹10/- = ₹750 + ₹5/- = ₹755/- per acre p.a.
 - (b). As per copy of Ministry of Commerce & Industry, New Delhi letter dated 9 October 2013.
Minimum production of salt in Tuticorin 75 MT/ Acre/ Annum
Assignment fee/ lease money `100/- per MT/ annum
Ground rent `120/- per Ace per annum.
** M/s.KITCO has worked out the calculation of **lease rent for the year 2013** as given below:
75 MT x `100/- = `7,500 + `120 = `7,620/- per acre per annum.
 - (c). It is observed that no rates have been fixed by Salt Commissioner for the period 1998 and 2008 or the rates are not available. Hence, KITCO has arrived the rates for these period based on the rates fixed by the Salt Department in comparison with market value of adjacent area during the period by apportioning the ratio to the unavailable period.

** Lease rent for the year 1998 = $(755 / 4147.5) \times 3,211.20 = ₹585$ per acre p.a
 ** Lease rent for the year 2008 = $(₹7620 / 172085.6) \times 91205.2 = ₹4039$ per acre p.a.

- (vii). Finally, M/s.KITCO has recommended the lease rent for the period from 1998, 2003, 2008 and 2013 as follows with increase by 10% after every 3 years.

Year	Rate per Acre per Annum in `
1998	585.00
2003	755.00
2008	4,039.00
2013	7,620.00

(viii). **Recommendations of LAC:**

After detailed discussion the LAC recommends, as suggested by M/s.KITCO, lease rent rate to the Port's Salt Pan leased to M/s. TSMC for the period from 1998, 2003, 2008 & 2013 and to place the proposal in the ensuing Board Meeting and to send the proposal to TAMP.

- (iv). The Board in its meeting held on 18 July 2018 vide Resolution No. 53 has approved the following:

- (a). To fix the Lease Rentals for Salt Pan for the period from 8 July 1998 to & 7 July 2018 as per the directions of the Hon'ble High Court.
- (b). To approve the recommendation of Land Allotment Committee for fixation of lease rentals with 10% escalation after every 3 years based on the recommendation of M/s.KITCO, Approved Govt. Valuer.
- (c). To send the proposal to TAMP for its approval following the Land Policy Guidelines in view of the orders of Hon'ble High Court to TAMP to refix the lease rentals as per the provisions contained in Land Acquisition Act, 1894 (Central Act 1 of 1894).
- (d). To send the proposal for the ensuing Quinquennium 2018-23 separately on receipt of the approval from the TAMP for the period from 07 July 1998 to 7 July 2018.
 [Subsequently, Board of Trustees of VOCPT has approved interim lease rent for the period 2018-2021 to invite tender.]

- (v). Accordingly, proposal for fixation of lease rental following the procedures prescribed in the Land Policy Guidelines, 2014 is forwarded herewith with a request to approve the following lease rent as approved by the TAMP vide Order dated 27 August 2002:

Sl. No.	Period	M/s.KITCO recommended rate per Acre per Annum
1	08.07.1998 to 07.07.2001	₹ 585/-
2	08.07.2001 to 07.07.2003	₹ 644/-
3	08.07.2003 to 07.07.2006	₹ 755/-
4	08.07.2006 to 07.07.2008	₹ 831/-
5	08.07.2008 to 07.07.2011	₹ 4,039/-
6	08.07.2011 to 07.07.2013	₹ 4,443/-
7	08.07.2013 to 07.07.2016	₹ 7,620/-
8	08.07.2016 to 07.07.2018	₹ 8,382/-

Note: The lease rentals recommended by M/s.KITCO is subject to revision by 10% at every three years. [The same is considered in the proposed lease rent in the above table.]

- 3.1. The relevant part of the Order of the Hon'ble High Court downloaded from the website of High Court and the operative part of the Order with reference by Writ Petition No.41444 of 2002 is reproduced below:

Para 16 of the Order dated 1 September 2016:

"It is not as if there was no methods available at the time of consideration of revised lease rent by the first respondent for the reason that the Land Acquisition Act, 1894 [Central Act 1 of 1984] as

amended, provides for fixation of market rate. Section 23 of the said Act speaks about Matters to be considered for determining the compensation. Sub-section (1) of Section 23 says that in determining the amount of compensation to be awarded for land acquired under this Act, the Court shall take into consideration first, the market value of the land at the date of the publication of the notification under Section 4(1) of the said Act. The guidelines for fixation of market value under the said Act may be taken note of by the first respondent as the second respondent did not get any cooperation from the District Revenue Officer as to the prevailing market rate for the year 1998 and the first respondent themselves had observed that the Government guidelines do not prescribe any formula for fixation of market value.”

The Operative part of the Order is reproduced below:

“In the result,

(a). WP No. 41444 of 2002 is partly allowed and the impugned order passed by the first respondent in Case of TAMP/34/2001-TPT dated 27 August 2002 is set aside in so far as the fixation of market value for the lands in question and to arrive at the market value for the year 1998, it is once again remanded to the first respondent for fresh consideration and adjudication and the first respondent may take note of the provisions contained in Land Acquisition Act 1894 (Central Act 1 of 1894) which was in operation in the relevant field and thereafter re-fix the market value in accordance with law and decide the lease rent per acre per annum. In all other aspects, the order of the first respondent is confirmed. The petitioner till such time, shall continue to pay lease rent @ ₹1,000/- per acre per annum in terms of the judgement dated 22 October 2007 made in WA No. 3941 of 2003. No costs.”

3.2. The legal opinion given by Legal Department of VOCPT furnished by VOCPT is as follows:

- (i). The Hon’ble High Court has allowed the WP partly and passed order setting aside the order of TAMP in so far as the fixation of the market value for the lands in question and to arrive at the market value for the year 1998 and remanded the case back for fresh consideration, adjudication and TAMP was directed to take note of the provisions contained in the Land Acquisitions Act 1894 which was in operation in the relevant field and thereafter to refix the market value in accordance with the law and decide the lease rent per acre per annum.
- (ii). There is no provision in the above act prescribing the mode for fixation of lease rent. But, the Hon’ble High Court has passed orders, while fixing the lease rent, the market value for the year 1998 has to be taken into consideration and in accordance with law the lease rent has to be refixed. Since the Hon’ble High Court has remanded back the matter with the direction to refix the lease rent with effect from 8 July 1998, the rates already proposed and notified cannot be considered as conclusive one and a fresh lease rate as per the direction of the High Court has to be fixed. The Hon’ble High Court has passed order while considering the market value of the land the provisions contained in the Land Acquisition Act, 1894 has to be taken into consideration and it means that the market value of the leased land should be arrived at as per the provisions in the above act.
- (iii). The proposal is for revision of lease rent for the period from 08.07.2003 to 07.07.2008 from 08.07.2008 to 07.07.2013 and from 08.07.2013 to 07.07.2018. Before revision of rent has to be made for the above period, the revision of rent made with effect from 08.07.1998 has to be regularised by fixing a revised rate as per the direction of the Hon’ble High Court.

4. The VOCPT has confirmed that the port has forwarded the copy of complete valuation report to the Petitioner i.e. TSMC and other users organisations as intimated by this Authority.

5.1. It is relevant to state that this Authority had approved the annual lease rental @ ₹2,016/- per acre per annum for the Salt Pan, allotted to M/s. Tuticorin Salt and Marine Chemicals Ltd. (TSMC) vide TAMP Order No.TAMP/34/2001-TPT dated 27 August 2002 with retrospective effect from 8 July 1998 notified on 5 September 2002 as proposed by the VOCPT. This rate was subject to the annual escalation clause stipulated in the concerned lease agreement.

5.2. This Authority has passed another Order No.TAMP/6/2012-VOCPT dated 4 April 2014 approving the revised lease rate for lease of other lands belonging to the VOCPT for the periods 1 July 2007 to 30 June 2012 and 1 July 2012 to 30 June 2017. During processing of the proposal, the TSMC has pointed out that the High Court of Madras has stayed the Order of this Authority dated 27 August 2002. This Authority at that point of time had advised VOCPT to initiate appropriate action in line with the applicable land policy guidelines and in consistent with the direction, if any, issued by the Hon’ble High Court in this matter.

5.3. While approving the subsequent revision of lease rental of port land vide Order No.TAMP/52/2017-VOCPT dated 14 November 2017, the VOCPT has clarified that the land allotted for salt industry does not fall under the current proposal. The port has decided to file a separate proposal in this regard.

5.4. Thus, in short after 2002, the VOCPT has now filed the present proposal for revision of rent of salt pan land leased to TSMC.

6. In accordance with the consultation process prescribed, a copy of the VOCPT proposal dated 11 September 2018 was circulated to the petitioner M/s.TSMC and users/ user organizations who were consulted by this Authority while approving the Order dated 27 August 2002. While forwarding a copy of the proposal of VOCPT a copy of the judgement of justice Shri. M. Sathyarayanan dated 1 September 2016 was also forwarded to them for information. Comments are received from M/s.Tamilnadu Desia Uppala Thozhilalar Sammelanam (TDUTS) dated 15 October 2018 and Tuticorin Salt and Marine Chemicals Ltd. (TSMC) dated 11 October 2018. Apart from this, no comments are received from any other user / user organisations. A copy each of the comments received from M/s.TDUTS and TSMC was forwarded to the VOCPT as feedback information vide our letter dated 30 October 2018. This was followed by reminder dated 16 November 2018 and 31 December 2018. The VOCPT has not furnished its comments, despite reminder.

7.1. The Order of the Hon'ble High Court has set aside the Order No.TAMP/34/2001-TPT dated 27 August 2002, so far as fixation of market value for the land is concerned and has remanded the matter to this Authority for fresh consideration to arrive at market value for the year 1998 taking into note the provisions contained in Land Acquisition Act, 1894 which was in operation in the relevant field and thereafter refix the market value in accordance with law and decide the lease rent.

7.2. Para 16 of the Order of the Hon'ble High Court also makes reference to the Land Acquisition Act, 1894. The said para has been reproduced in earlier paragraphs and hence not reiterated here. The said para states that the Land Acquisition Act, 1894 [Central Act 1 of 1984] as amended, provides for fixation of market rate. Section 23 of the said Act speaks about Matters to be considered for determining the compensation. Sub-section (1) of Section 23 says that in determining the amount of compensation to be awarded for land acquired under this Act, the Court shall take into consideration first, the market value of the land at the date of the publication of the notification under Section 4(1) of the said Act.

7.3. Section 4(1) and Section 23 sub-section (1) of the Land Acquisition Act 1894 are reproduced hereunder:

(i). Section 4(1)

“Whenever it appears to the [appropriate government] that land in any locality is needed or is likely to be needed for any public purpose [or for a company], a notification to that effect shall be published in the Official Gazette [and in two daily newspapers circulating in that locality of which at least one shall be in regional language] and the Collector shall cause public notice of the substance of such notification to be given at convenient places in the said locality (the last of the dates of such publication and the giving of such public notice, being hereinafter referred to as the date of the publication of the notification)”

(ii). Section 23 sub-section (1)

Matters to be considered in determining compensation

(1) In determining the amount of compensation to be awarded for land required under this Act, the court shall take into consideration

First, the market-value of the land at the date of the publication of the notification under section 4, sub-section (1).

Secondly, the damage sustained by the person interested by reason of the taking of any standing crops or trees which may be on the land at the time of the Collector's taking possession thereof.

Thirdly, the damage (if any), sustained by the person interested, at the time of the Collector's taking possession of the land, by reason of severing such land from his other land;

Fourthly, the damage (if any) sustained by the person interest, at the time of the Collector's taking possession of the land, by reason of the acquisition injuriously

affecting his other property, movable or immovable, in any other manner or his earning;

Fifthly, if, in consequence of the acquisition of the land by the Collector, the person interested is compelled to change his residence or place of business, the reasonable expense (if any) incident to such change; and

Sixthly, the damage (if any) bona fide resulting from diminution of the profits of the land between the time of the publication of the declaration under section 6 and time of the Collector's taking possession of the land.

8. It is relevant here to state that the Land Acquisition Act 1894 has been repealed and is replaced with the Right to fair compensation and transparency in Land Acquisition, Rehabilitation and Resettlement Act, 2013. Section 26 of the said new Act of 2013 stipulates provisions for determination of market value of land.

9. Based on the preliminary scrutiny of the proposal dated 11 September 2018, the VOCPT was requested to furnish information/ clarification on a few points vide our letter dated 16 November 2018. The VOCPT was requested to furnish requisite information/ clarification latest by 23 November 2018. The response of VOCPT is awaited. A summary of the information/ clarifications sought by us is given below:

(i). The High Court judicature at Madras in W.P.Nos.41444 of 2002 and 25104 of 2016 and WMP.No.21496 of 2016 filed by M/s.Tuticorin Salt and Marine Chemicals Ltd. has passed an Order dated 1 September 2016 disposing of the said W.Ps. Para 16 and the operative part Para 20 (a) of the Order of the Hon'ble High Court are reproduced below:

Para 16:

"It is not as if there was no methods available at the time of consideration of revised lease rent by the first respondent for the reason that the Land Acquisition Act, 1894 [Central Act 1 of 1894] as amended, provides for fixation of market rate. Section 23 of the said Act speaks about Matters to be considered for determining the compensation. Sub-section (1) of Section 23 says that in determining the amount of compensation to be awarded for land acquired under this Act, the Court shall take into consideration first, the market value of the land at the date of the publication of the notification under Section 4(1) of the said Act. The guidelines for fixation of market value under the said Act may be taken note of by the first respondent as the second respondent did not get any cooperation from the District Revenue Officer as to the prevailing market rate for the year 1998 and the first respondent themselves had observed that the Government guidelines do not prescribe any formula for fixation of market value."

Para 20 (a):

"WP No. 41444 of 2002 is partly allowed and the impugned order passed by the first respondent in Case of TAMP/34/2001-TPT dated 27 August 2002 is set aside in so far as the fixation of market value for the lands in question and to arrive at the market value for the year 1998, it is once again remanded to the first respondent for fresh consideration and adjudication and the first respondent may take note of the provisions contained in Land Acquisition Act 1894 (Central Act 1 of 1894) which was in operation in the relevant field and thereafter re-fix the market value in accordance with law and decide the lease rent per acre per annum. In all other aspects, the order of the first respondent is confirmed. The petitioner till such time, shall continue to pay lease rent @ ₹1,000/- per acre per annum in terms of the judgement dated 22 October 2007 made in WA No. 3941 of 2003. No costs."

Thus, the Hon'ble High Court has set aside the Order No.TAMP/34/2001-TPT dated 27 August 2002, so far as fixation of market value for the land is concerned and has remanded the matter to TAMP for fresh consideration to arrive at market value for the year 1998 taking into note the provisions contained in Land Acquisition Act, 1894 which was in operation in the relevant field and thereafter refix the market value in accordance with law and decide the lease rent.

Hence, with reference to the above, the VOCPT is requested to take a note of point no.(a) below and furnish information / clarification on the other points:

(a). It is seen that the VOCPT in the proposal has sought approval of lease rent for four quinquenniums viz. 08.07.1998 to 07.07.2003, 08.08.2003 to 07.07.2008, 08.08.2008 to 07.07.2013 and 08.08.2013 to 07.07.2018. The period of revision of lease rent sought by VOCPT for the second, third and fourth quinquennium is in addition to the lease rent for the year 1998 as directed by Hon'ble High Court.

Hence, VOCPT may kindly note that in order to comply with the Order of the Hon'ble High Court, this Authority is required to fix the lease rent for the year 1998. The lease rent proposed by the port for the subsequent period i.e. 08.08.1999 to 07.08.2003, 08.08.2003 to 07.07.2008, 08.08.2008 to 07.07.2013 and 08.08.2013 to 07.07.2018 shall be delinked and shall be considered separately for approval. This delinking is to ensure that the direction of the Hon'ble High Court to TAMP to decide lease rent for the year 1998 is complied with.

(ii). Para 16 of the Order of Hon'ble High Court states that the Land Acquisition Act, 1894 [Central Act 1 of 1894] as amended, provides for fixation of market rate. Section 23 of the said Act speaks about matters to be considered for determining the compensation. Sub-section (1) of Section 23 says that in determining the amount of compensation to be awarded for land acquired under this Act, the Court shall take into consideration first, the market value of the land at the date of the publication of the notification under Section 4(1) of the said Act.

The VOCPT in the proposal (LAC Report) has stated that the valuer has stated that there is no such provision in the Land Acquisition Act 1894 to arrive the lease rental. On perusing the Land Valuation Report furnished, it is seen that there is no such mention in the report by the valuer.

Even the copy of the noting of legal section of VOCPT furnished by port vide letter dated 19 October 2018 while stating that there is no provision in the said Act prescribing mode of fixation of lease rent does not elaborately deal with the relevant provisions of Land Acquisition Act 1894 referred by the Hon'ble High Court in the judgement.

Hence, relevant Section 4(1) of the Land Acquisition Act 1894 referred in the Hon'ble High Court Order is reproduced hereunder:

“Whenever it appears to the [appropriate government] that land in any locality is needed or is likely to be needed for any public purpose [or for a company], a notification to that effect shall be published in the Official Gazette [and in two daily newspapers circulating in that locality of which at least one shall be in regional language] and the Collector shall cause public notice of the substance of such notification to be given at convenient places in the said locality (the last of the dates of such publication and the giving of such public notice, being hereinafter referred to as the date of the publication of the notification)”

It is relevant here to state that the Land Acquisition Act, 1894 has been repealed and is replaced with the Right to fair compensation and transparency in Land Acquisition, Rehabilitation and Resettlement Act, 2013. Section 26 of the said new Act of 2013 stipulates provisions for determination of market value of land. The Hon'ble High Court has observed in para 16 of the order that it is not as if there was no methods available at the time of consideration of revised lease rent by the first Respondent for the reason that the Land Acquisition Act, 1894, “as amended” provides for fixation of market value.

It is seen that the proposal filed by VOCPT for fixation of lease rent is based on product of the royalty rate and minimum salt production plus ground rent as fixed by the Salt Commissioner under Ministry of Commerce and Industry, New Delhi letter vide letter dated 27 January 2004 for the year 2003 and letter dated 9 October 2013 for the year 2013. Taking that as the base, lease rent is arrived for the quinquennium 2003-2008 and 2013-2018 citing that rates have been fixed by Salt Commissioner for the period 1998 and 2008, the lease rent arrived based on the royalty rates fixed by the Salt Department for years 2003 and 2013 is compared with the increase in Guideline Values of land issued by the Sub-Registrar Tuticorin for immediate adjacent land and proportionally adjusted to arrive at the proposed lease rent for the years 1998-2003 and 2008-2013.

The VOCPT to confirm that the above approach followed by VOCPT to arrive at the proposed lease rent for the year 1998 at ₹585/- per acre / annum complies with the direction of the

Hon'ble High Court which requires fixation of the lease rent for the year 1998 following the Land Acquisition Act, 1894 [Central Act 1 of 1984] as amended.

(iii). The Land Valuation Report on Special rate for salt pan land furnished by the port vide its letter dated 19 October 2018 at the beginning of para on Page No. 52 states that as directed by port vide email dated 15 November 2017 (exhibit no:1), the rate levied by Salt Commissioner, Department of Industrial Policy & Promotion (Salt Section) is considered as the base for estimating the lease rent. The said exhibit stated to have been attached to valuation report is not attached. The VOCPT to forward a copy of said exhibit to us for our records.

10.1. A joint hearing in this case was held on 8 November 2018 at the VOCPT premises. The VOCPT made a brief power point presentation of its proposal. At the joint hearing, the VOCPT and TSMC have made their submissions.

10.2. As agreed at the joint hearing, the VOCPT was requested vide our letter dated 16 November 2018 to take action on the following points, followed by reminder dated 31 December 2018:

(i). The written submission furnished by Tamilnadu Desia Uppala Thozhilalar Sammelanam (TDUTS) is in vernacular language. The VOCPT to arrange to translate the same in English language and also furnish its comments on the written submissions made by TDUTS within a week's time i.e. by 16 November 2018.

(ii). The VOCPT to furnish its comments on the points made by M/s.Tuticorin Salt & Marine Chemicals Ltd. (TSMC) in its addendum dated 8 November 2018 to its earlier letter dated 11 October 2018 within a week's time i.e. by 16 November 2018.

(iii). At the joint hearing, TSMC has pointed out that royalty rate fixed by Salt Commissioner under Ministry of Commerce and Industry at `100/ MT/ annum for the year 2013 has been challenged by them in the High Court and matter is pending before the Hon'ble High Court. The VOCPT to ascertain the factual position from TSMC in this regard and give us brief note on the matter in 10 days' time i.e. 28 November 2018.

(iv). For 1998-2003, Port has proposed lease rent of ₹585/ acre/ annum, ₹755/ acre/ annum for 2003-2008, ₹4,039/ acre/ annum for 2008-2013 and ₹7,620/ acre/ annum for 2013-2018. TSMC has stated that proposed rate for the period 1998-2003 and 2003-2008 is acceptable to TSMC. TSMC has, however, objected the proposed rate of ₹4,039/ acre/ annum for the quinquennium 2008-2013 and ₹7,620/ acre/ annum for 2013-2018 stating that the hike proposed is very steep and they cannot bear the said increase. As agreed at the joint hearing, port and TSMC to sit together and arrive at mutually agreed rate as interim rate till the matter pending before the High Court on the rate fixed by Salt Commissioner which the VOCPT has adopted as the basis for arriving at the proposed lease rent for 2008-2013 and 2013-2018 is settled. The VOCPT to respond in 10 days' time i.e. by 20 November 2018 in this regard. The VOCPT was also to simultaneously endorse a copy of the same letter to TSMC.

11.1. With reference to point of action decided at the joint hearing at point no.10.2 (i), the VOCPT vide its email dated 9 January 2019 has furnished the translated comments of Tamilnadu Desia Uppala Thozhilalar Sammelanam (TDUTS) and also furnished their comments on the comments of TDUTS.

11.2. With reference to point of action decided at the joint hearing, at point no.10.2 (ii), the VOCPT vide its email dated 9 January 2019 has furnished its comments on the addendum comments furnished by M/s.TSMC dated 8 November 2018.

11.3. With reference to point of action decided at the joint hearing, at point no.10.2 (iii) and (iv), the VOCPT vide its email dated 9 January 2019 has submitted a brief note on the factual position of Writ Petition of the TSMC. The submission made by VOCPT is hereunder:

(i). The Salt Manufacturers and Merchants Association, Tuticorin has filed W.P.No. 34859 of 2013 against the Union of India, Ministry of Industry & Commerce, the Salt Commissioner, Jaipur and Deputy Salt Commissioner, Chennai and prayed that

(a). To frame the Transparent Policy on Management of saline lands belonging to the Central Govt. keeping in mind welfare of the numerous salt workers, who are involved in the industry by Union of India.

(b). To issue stay for the operation and effect of the letter dated 09.10.2013, (i.e.) issued by Ministry of Commerce & Industry for Revision of assignment fee, Ground rent and rate for minimum production of salt per acre for charging assignment fee and ground rent etc.,

(ii). The Hon'ble High Court considering the request of the petitioner advocate that due to unilateral enhancement of assignment fee and ground rent the impugned order is bad and law and the court issued an order of interim stay for a period of 4 weeks on 20.12.2013. The case is not yet closed.

M/s.TSMC had filed a W.P. No. 41444/2002 before Hon'ble High Court of Madras challenging the TAMP order dated 05.09.2002. While disposing the case, Hon'ble High Court of Madras has remanded the matter to the TAMP for fresh consideration.

(iii). TAMP joint hearing was held on 08.11.2018. A meeting with M/s.TSMC officials was held on 09.11.2018. A copy of Minutes of Meeting duly signed by both officials was forwarded to M/s.TSMC on 03.12.18.

The decision taken at the joint hearing meeting with regard to fixation of lease rentals on Adhoc/ Interim basis for the period from 1998 to 2018 was placed before the Board held on 12.11.2018 alongwith the minutes of meeting. The Board of Trustees of VOCPT has approved to send the proposal to TAMP for approval to interim tariff as mutually agreed upon till finalization of lease rental.

(iv). It is to inform that VOC Port had already sent a letter alongwith copy of Minutes of the meeting duly signed by M/s.TSMC and VOC Port to the Managing Director, M/s.TSMC on 03.12.2018 for further course of action as agreed by them in the joint hearing meeting conducted by TAMP and subsequent meeting held with port officials. A copy of the letter dated 03.12.2018 is furnished.

12.1. With reference to action points from VOCPT arising out of the joint hearing proceedings, the VOCPT has furnished its reply on point no. 10.2. (iii) and (iv) vide its letters dated 3 December 2018. The VOCPT has convened meeting with TSMC on 9 November 2018 for fixation of lease rental on adhoc/interim basis for the period from 1998 to 2018. The VOCPT has furnished the Minutes of the meeting held on 9 November 2018 with M/s.TSMC under the chairmanship of Dy. Chairman, VOCPT. The highlights of the minutes of the said meeting are summarized below:

(i). M/s.TSMC has agreed to pay the lease rentals on interim basis till finalization of the Writ Petition No.34859 of 2013 filed by Tuticorin Salt Manufacturers & Merchant Association against Union of India and Salt Department, challenging the rate fixed by Salt Commissioner during the year 2013 and considering the representation given by the General Secretary, Tamilnadu Desia Uppala Thozhilalar Sammelanam, Tuticorin to TAMP vide their letter dated 08.11.2018 stating that more than 1000 families are earning their livelihood through this industry decades together and requested for fixation of lease rentals at reasonable levels. The following rates proposed are mutually agreed as interim rates:

Sl. No.	Period	Rate proposed by the Port before TAMP per acre / per annum (₹)	Interim rate agreed by TSMC per acre / per annum (₹)
1	08-07-1998 to 7-7-2001	585	585
2	08-07-2001 to 7-7-2003	644	644
3	08-07-2003 to 7-7-2006	755	755
4	08-07-2006 to 7-7-2008	831	831
5	08-07-2008 to 7-7-2011	4039	2020
6	08-07-2011 to 7-7-2013	4443	2222
7	08-07-2013 to 7-7-2016	7620	3810
8	08-07-2016 to 7-7-2018	8382	4191
9	08-07-2018 to 7-7-2021*	--	4610

* Till finalization of tender.

The above rate is subject to final verdict of the Writ Petition No.34859 of 2013 and Misc. Petition No.2 of 2013 filed by the Tuticorin Salt Manufacturers & Merchant Association

against the Salt Commissioner, Salt Department. Upon finalization of the WP filed, the final lease rentals will be as per the above or the rate finalized by the Hon'ble High Court whichever is higher.

- (ii). As agreed by M/s.TSMC during the joint hearing held by TAMP on 8 November 2018, M/s.TSMC shall withdraw immediately the writ petition filed by them against the port vide W.P. No.34323/2016 to quash the e-auction, not to disturb the peaceful possession of the petitioner and to direct the Respondent (i.e.,) VOCPT to renew the Lease for a further period of 30 years by fixing a fair rent. Subsequently, the port will go for Tendering of the Land as per LPG, 2014.
- (iii). The VOCPT has also furnished a copy of Board approval approving to fix the lease rental on interim basis till finalization of lease rental by Hon'ble High Court of Madras. The Board of VOCPT in the Board Meeting held on 12 November 2018 vide Resolution No.104 has resolved the following:
 - (a). To fix the lease rental on interim basis till finalization of lease rental by Hon'ble High Court of Madras in the Writ Petition No.34859 of 2016 filed by M/s.Tuticorin Salt Manufactures and Merchant Association based on which the port has finalized the proposed lease rental, as follows:

Sl. No.	Period	Rate proposed by the Port in the original proposal dated 11.09.2018 before TAMP per acre / per annum (₹)	Interim rate agreed by TSMC per acre / per annum (₹)
1	08-07-1998 to 7-7-2001	585	585
2	08-07-2001 to 7-7-2003	644	644
3	08-07-2003 to 7-7-2006	755	755
4	08-07-2006 to 7-7-2008	831	831
5	08-07-2008 to 7-7-2011	4039	2020
6	08-07-2011 to 7-7-2013	4443	2222
7	08-07-2013 to 7-7-2016	7620	3810
8	08-07-2016 to 7-7-2018	8382	4191
9	08-07-2018 to 7-7-2021*	--	4610

* till finalization of tender. [This rate was not proposed by VOCPT in its original proposal.]

- (b). To send the Minutes of the meeting dated 9 November 2018 to TAMP for its approval to the Interim Tariff as mutually agreed upon till fixation of lease rental by Hon'ble High Court of Madras in Writ Petition No. 34859 of 2016.

12.2. The VOCPT vide its letter dated 3 November 2018 has also furnished a copy of Order of Ministry of Commerce and Industry dated 27 January 2014 and 9 October 2013 which were sought while seeking additional information / clarification vide our letter dated 16 November 2018. The said Order relates to revision of assignment fee, ground rent and rate of minimum production of salt per acre announced by the Salt Commissioner with effective from 1 January 2004 and 1 January 2013 respectively.

12.3. The VOCPT has stated that action is being taken on the other points communicated by this Authority vide its letter dated 16 November 2018 and suitable reply will be furnished shortly. In the meantime, the VOCPT has requested to accord approval for the interim tariff on ad-hoc basis as mutually agreed between both VOCPT and M/s.TSMC.

13. The proceedings relating to consultation in this case are available on records at the office of this Authority. An excerpt of the comments received and arguments made by the concerned parties will be sent separately to the relevant parties. These details will also be made available at our website <http://tariffauthority.gov.in>.

14.1. With reference to the totality of the information collected during the processing of the case, the following position emerges:

- (i). This case is processed in compliance of the Order dated 1 September 2016 of the Single Judge Shri. M. Sathyaranarayanan of the Hon'ble High Court of Judicature at Madras partly allowing W.P.No.41444 of 2002 filed by M/s.Tuticorin Salt & Marine Chemicals Limited (TSMCL). The relevant para 16 and the operative part of the Order of the Single Judge on the said Writ Petition have already been brought out in earlier paragraph no. 4.3. and hence not repeated for the sake of brevity. The brief background of the VOCPT filing this proposal is also brought out in para 2.1. and 2.2. and hence not repeated here for the sake of brevity.
- (ii). (a). The lease rent for salt pan land leased out by the VOCPT to M/s.TSMC for production of salt was last approved by this Authority vide its Order No.TAMP/34/2001-TPT dated 27 August 2002. In the said Order, this Authority has approved an annual lease rent of ₹2016/- per acre per annum retrospectively with effect from 8 July 1998. This rate was subject to annual escalation clause stipulated in the Lease Agreement and next revision of rental was due from 8 July 2003.
- (b). Subsequent to that the VOCPT has not filed any proposal for revision of lease rent for the said land. This was presumably because of pending litigation in the Hon'ble High Court of Judicature at Madras filed by the TSMC against the lease rent approved by this Authority in August 2002 Order.
- As far as port land is concerned, the port had sought revision of lease rent of port land which was approved by this Authority in its Order No.TAMP/6/2012-VOCPT dated 4 April 2014 for the periods 1 July 2007 to 30 June 2012 and 1 July 2012 to 30 June 2017. During processing of this case, the TSMC has pointed out that the High Court of Madras has stayed the Order of this Authority dated 27 August 2002. This Authority at that point of time had advised VOCPT to initiate appropriate action in line with the applicable Land Policy Guidelines and in consistent with the direction, if any, issued by the Hon'ble High Court in this matter.
- (c). The Writ Petition filed by the TSMC has been disposed of by the Hon'ble High Court of Madras in September 2016. The Single Judge of the Hon'ble High Court in the said Judgment dated 1 September 2016 has set aside the Order No.TAMP/34/2001-TPT dated 27 August 2002 passed by this Authority so far as fixation of market value for the land is concerned and has referred the matter to this Authority for fresh consideration to arrive at market value for the year 1998 taking into note the provisions contained in Land Acquisition Act, 1894 which was in operation in the relevant field and thereafter refix the market value in accordance with law and decide the lease rent.
- (d). In pursuance of the Order of the Single Judge of the Hon'ble High Court, the VOCPT has filed the current proposal in September 2018. As brought out in the earlier paragraphs, neither the W.P 41444 of 2002 filed by the TSMC challenging the Order of this Authority nor the Order of the Hon'ble Court of 1 September 2016 was received by the office until the VOCPT forwarded it while filing the current proposal in September 2018. Since the current proposal filed by the port is in compliance of the Order of the Hon'ble High Court, the proposal filed by the port is taken up for consideration.
- (iii). The current proposal of the VOCPT seeks approval of this Authority for fixation of lease rent for the land allotted to the TSMC for salt production for four quinquennium viz. 8.7.1998 to 7.7.2003, 8.7.1993 to 7.7.2008, 8.7.2008 to 7.7.2013 and 8.7.2013 to 7.7.2018.

Before proceeding to analyse this case, it is relevant here to state that the period of revision of lease rent sought by VOCPT is for the period beyond 1998 and for the second, third and fourth quinquennium are in addition to the lease rent for the year 1998 referred by Hon'ble High Court to TAMP for fresh consideration. In order to comply with the Order of the Hon'ble High Court, this Authority is required to fix the lease rent for the year 1998. That being so, while approving the lease rent sought by the port on interim basis as brought out in the subsequent paragraphs, the lease rent proposed for the relevant part for the year 1998 i.e. from 08.07.1998 till 31.12.1998 is delinked from the lease rent proposed for the first quinquennium by the port from 08.07.1998 to 07.07.2003. This delinking is to ensure that the direction of the Hon'ble High Court to TAMP to decide lease rent for the year 1998 is correctly complied with. The above position was already brought out to the notice of the port.

Thus in short, the lease rent proposed by the port on interim basis is approved in two sets viz. (a). for the period from 08.07.1998 till 31.12.1998; (b). for the subsequent period i.e. 01.01.1999 to 07.07.2003 for the first quinquennium, and the three quinquenniums viz. 08.07.2003 to 07.07.2008, 08.07.2008 to 07.07.2013 and 08.07.2013 to 07.07.2018.

- (iv). Para 16 of the Order of Hon'ble High Court states that the Land Acquisition Act, 1894 [Central Act 1 of 1894] as amended, provides for fixation of market rate. Section 23 of the said Act speaks about matters to be considered for determining the compensation. Sub-section (1) of Section 23 says that in determining the amount of compensation to be awarded for land acquired under this Act, the Court shall take into consideration first, the market value of the land at the date of the publication of the notification under Section 4(1) of the said Act.

The VOCPT was requested to confirm whether the approach followed by VOCPT to arrive at the proposed lease rent for the year 1998 at `585/- per acre/ annum arrived based on product of the royalty rate and minimum salt production plus ground rent as fixed by the Salt Commissioner under Ministry of Commerce and Industry for the year 1998 complies with the direction of the Hon'ble High Court which requires fixation of the lease rent for the year 1998 following the Land Acquisition Act, 1894 [Central Act 1 of 1894] as amended. The port has stated that information/ clarification sought on this and few other points shall be submitted shortly.

The port has, however, proposed lease rent based on the recommendation of the lease rent determined by the Government approved valuer. The recommendation of the Approval valuer has been considered by the LAC and recommendation of the LAC has been approved by the Board of Trustees of the port. For the present, the above position is relied upon till the VOCPT examines the matter and the observation made by us.

In the meantime, the port has, after the joint hearing, vide its letter dated 3 December 2018 filed a proposal seeking approval of lease rent on interim basis with the consent of the TSMC. The port has also furnished approval of the Board of Trustees of the VOCPT for the interim rate proposed by the port. Thus, the exercise of this Authority here is limited to grant approval of the interim rate proposed by the port as mutually agreed between the concerned parties i.e. VOCPT and the TSMC and approved by the Board of Trustees of the port. The lease rent proposal filed by the port in the original proposal, the approach followed by the port in arriving at the proposed lease rent in the original proposal which was based on the recommendation of the approved valuer and subsequently the interim rate proposed by the port in December 2018 are discussed in the subsequent paragraphs.

- (v). (a). The valuer has arrived at the lease rental for the years 1998, 2003, 2008 and 2013 in respect of Salt Pan based on the Guideline values for five groups of survey nos. issued by the Sub-Registrar, Tuticorin. The average value of land of the six groups of survey land is arrived at first and then lease rent @ 6% of the average value of land is calculated to arrive at the lease rent.

However, on the grounds that Salt extraction is a traditional activity in the area and considerable number of people are surviving as operators, employees/workers, the valuer has not found feasible to charge a commercial rate as applicable to other land for the following reasons recorded in the report of the valuer:

- (i). The land can be used only for the purpose of salt extraction and cannot be used for any other purpose.
- (ii). There is no right to transfer / sublease or for alternate value added ventures.
- (iii). The economics of the salt manufacturing do not support in the forgoing para.

- (b). The approved valuer has, therefore, calculated the lease rental based on product of the per tonne royalty rate and minimum salt production plus ground rent as fixed by the Salt Commissioner under Ministry of Commerce and Industry, New Delhi vide letter dated 27 January 2004 for the year 2003 and letter dated 9 October 2013 for the year 2013 which was explained in the earlier paragraphs and is reproduced here for ease of ready reference:

- (i). **Lease rent for the year 2003:**

$$\begin{aligned} & 75 \text{ MT (minimum production/ acre)} \times ₹10/- \text{ per tonne (royalty rate)} = ₹750 \\ & + ₹5/- \text{ (ground rent per acre)} = ₹755/- \text{ per acre p.a.} \end{aligned}$$

- (ii). **Lease rent for the year 2013:**
 $75 \text{ MT} (\text{minimum production/ acre}) \times ₹100/- \text{ royalty rate} = ₹7,500 + ₹120$
 (ground rent per acre) = ₹7,620/- per acre per annum.

- (iii). **Lease Rent for the year 1998 and 2008:**

The approved valuer has observed that no rates have been fixed by Salt Commissioner for the period 1998 and 2008. Hence, lease rent for these period are arrived based on the rates fixed by the Salt Department in comparison with market value of adjacent area during the period by apportioning the ratio to the unavailable period. In short, the lease rent arrived based on the royalty rates fixed by the Salt Department for years 2003 and 2013 is compared with the increase in Guideline Values of land issued by the Sub-Registrar, Tuticorin for immediate adjacent land and proportionally adjusted to arrive at the proposed lease rent for the years 1998-2003 and 2008-2013 as given below:

- (a). **Lease rent for the year 1998** = $(755 / 4147.5) \times 3,211.20 = ₹585$
 per acre p.a.
 (b). **Lease rent for the year 2008** = $(7620 / 172085.6) \times 91205.2 = ₹4039$ per acre p.a.
 (c). To summarise, the lease rent arrived by the port in its original proposal based on the Guideline value of the adjacent land / area and then based on the royalty rate announced by the Salt Commissioner are tabulated below:

Year	Guideline Value (per acre in `)						Average	Lease Rent assuming 6% (per acre per annum in `)	Lease rent assigned by Salt Commissioner (Per acre per annum in ₹)	Deducted Rate (Per acre per annum in ₹)			
	Sy Nos.												
348, 349, 350	805-815	1/2A1	1/2A2A	1/2C1	342/1E								
1	2	3	4	5	6	7	$8=(2+3+4+5+6+7)/5,4$	$9=8*6\%$	10	11			
1998	39200	0	39200	39200	39200	110800	53520	3211.2		585**			
2003	0	0	47500	47500	47500	134000	69125	4147.5	755**				
2008	0	0	1740210	1740210	1740210	859717	1520087	91205.2		4039**			
2013	0	0	3015015	3015015	3015015	2427328	2868093	172086	7620**				

- (d). Based on the above, the approved valuer has recommended the lease rent for the period from 1998, 2003, 2008 and 2013 as follows with increase by 10% after every 3 years.

Year	Rate per Acre per Annum in ₹
1998	585.00
2003	755.00
2008	4,039.00
2013	7,620.00

The LAC has recommended the lease rent for Salt Pan as recommended by M/s. KITCO for the period from 1998-2003, 2003-2008, 2008-2013, 2013-2018 and the Board of Trustees of the VOCPT has approved the same.

- (e). The port has reported that the Hon'ble High Court of Madras in interim order of October 2007 has directed TSMC to pay the Lease rental @ ₹900/ acre/ annum from 8.7.1998 to 31.10.2007 and ₹1,000/ acre/ annum from 1.11.2007 to 07.07.2013. In the final Order dated 1 September 2016 as well the Hon'ble High Court has directed TSMC to continue to pay ₹1,000/ acre/ annum till rates are reviewed in compliance of the Order of the Hon'ble High Court. The TSMC has paid the lease rent as directed by the Hon'ble High Court in the interim Order.

The port has admitted that the lease rent proposed by it in the current proposal at ₹585/ acre/ annum for the quinquennium 8.7.1998 to 7.7.2003 and ₹755/ acre/ annum for quinquennium 8.7.2003 to 7.7.2008 are lower than the lease rent paid by TSMC at ₹900/ acre/ annum and ₹1,000/ acre/ annum respectively as per the interim Order of the Hon'ble High Court. However, the rate of lease rent proposed by VOCPT for

the 5 year periods staring from 2008 and 2013 are more than the rate of lease rent ordered by the Hon'ble Court till rates are reviewed.

- (f). Since the proposed lease rent has been arrived afresh in compliance of the Order dated 1 September 2016 of the Hon'ble High by engaging an approved valuer to arrive at the lease rent, and recommendation of the approved valuer has been approved by the LAC headed by the Deputy Chairman and comprising of other officials of the port viz. Financial and Chief Accounts Officer, Traffic Manager and Chief Engineer, and the Board of Trustees of the VOCPT has also approved the same, this Authority decides to go ahead with the proposal of the port in this regard. The TSMC has also agreed to the rates proposed for these two quinquenniums.
- (vi). (a). As stated earlier, during the processing of the case, the TSMC accepted the proposed rate of ₹585/ acre/ annum and ₹755/ acre/ annum for 1998-2003 and 2003-2008 respectively. However, they contended that Salt industry cannot bear huge increase proposed at ₹4,039/ acre/ annum for 2008-2013 and ₹7,620/ acre/ annum for 2013-2018. TSMC also pointed out that major Salt production of around 80% is done in Gujarat. The base rate fixed by Salt Commissioner is ₹30/ tonne for Gujarat State. Whereas, for Tamilnadu State it is fixed at ₹100/ tonne in the year 2013. They have contended that different Yard Stack is applied by the Salt Commissioner for fixing rate of royalty for Gujarat and for Tamilnadu for which there is no justification. The port and TSMC have reported that Tuticorin Salt Manufacturer and Merchant Association have filed Writ Petition challenging the said royalty rate fixed by the Salt Commissioner in the year 2013 and the matter is pending before the Hon'ble High Court. The TSMC has agreed to pay 50% of the proposed rates for the period 2008-2013 and 2013-2018 as an interim measure responding to the port's question at the joint hearing as to what is acceptable to TSMC.

The VOCPT vide its letter 3 December 2018 has filed a proposal with the consent of the TSMC seeking approval of this Authority for fixation of lease rental on interim basis till the Hon'ble High Court of Madras decides the matter on the pending litigation filed by M/s.Tuticorin Salt Manufactures and Merchant Association challenging the royalty rate of ₹100 per tonne fixed by the Salt Commissioner. The lease rent proposed by the port earlier and the interim rate now proposed by the port as agreed by the TSMC are tabulated below:

Sl. No.	Period	Rate proposed by the Port in the original proposal dated 11 September 2018 (₹ acre / per annum)	Interim rate proposed by the Port as agreed by TSMC (₹ per acre / per annum)
1	08-07-1998 to 7-7-2001	585	585
2	08-07-2001 to 7-7-2003	644	644 *
3	08-07-2003 to 7-7-2006	755	755
4	08-07-2006 to 7-7-2008	831	831*
5	08-07-2008 to 7-7-2011	4039	2020
6	08-07-2011 to 7-7-2013	4443	2222*
7	08-07-2013 to 7-7-2016	7620	3810
8	08-07-2016 to 7-7-2018	8382	4191*
9	08-07-2018 to 7-7-2021*(till finalisation of tender)	--	4610

* Lease rent proposed by the port at Sr. No. 2,4,6,8 is after applying 10% annual escalation in lease rent every 3 years as recommended by the approved valuer, recommended by the LAC and approved by the Board of Trustees of the VOCPT.

- (b). Recognising that the mutually agreed rates of lease rent proposed by the port are on interim basis in view of pending litigation and also recognising that the interim rates proposed by the port are with the approval of the Board of Trustees in the Board meeting dated 12 November 2018, the interim rates of lease rent proposed by the port for the period from 8.7.1998 to 7.7.2018 are approved.

As regards the interim lease rent of ₹4610/- per acre per annum for the period 8.7.2018 to 7.7.2021 proposed by the port in its proposal dated 3 December 2018, it is to state that the original proposal did not incorporate the proposed rate for 8.7.2018 to 7.7.2021. The four quinquenniums for which the port

had proposed lease rent in the original proposal were viz. 8.7.1998 to 7.7.2003, 8.7.2003 to 7.7.2008, 8.7.2008 to 7.7.2013 and 8.7.2013 to 7.7.2018. No lease rent was proposed by the port in the original proposal for the period 8.7.2018 to 7.7.2021 following the amended LPG, 2014. The last quinquennium for which the port has proposed the lease rate was 8.7.2013 to 7.7.2018 in the original proposal. Since the Board of Trustees of VOCPT has approved the lease rent of ₹ 4,610/- per acre per annum for the period 8.7.2018 to 7.7.2021 in order to invite tender and is agreed by the TSMC, this Authority approves the proposed lease rent on interim basis. This shall be subject to fixation of final rate to be fixed based on proposal to be filed by the port.

- (c). Clause 13 (c) of the amended LPG, 2014 stipulates that the Board of Trustees of the Major Port Trust shall fix the rate of annual escalation in lease rent which shall not be less than 2% per annum. The approved valuer has recommended escalation @ 10% per annum every three years. This is not in line with the amended LPG, 2014 which stipulates clause for annual escalation shall not be less than 2%.

If 2% annual escalation as per the amended LPG, 2014 is to be applied, the total compounded escalation shall work out to be 8.24% ($1.02 \times 1.02 \times 1.02 \times 1.02$). The escalation proposed by the port at 10% every three years is found to be higher than the total escalation in lease rent approved for the quinquennium as per the amended LPG, 2014.

However, recognising that the LAC has recommended the proposal of the approved valuer and the Board of Trustees has also approved 10% escalation once in three years recommended by the LAC and the 2% escalation being at floor level, the escalation of 10% in rate as proposed by the port is approved.

- (d). As stated by the port, the interim rate approved by this Authority (a). for the period from 08.07.1998 till 31.12.1998 to comply with the Order of the Hon'ble High Court to fix lease rent for the year 1998; (b). for the subsequent period i.e. 01.01.1999 to 07.08.2003 for the first quinquennium, and the three quinquenniums viz. 08.07.2003 to 07.07.2008, 08.07.2008 to 07.07.2013 and 08.07.2013 to 07.07.2018 is subject to fixation of final rate based on the decision of the Hon'ble High Court in the Writ Petition No. 34859 of 2013 and Misc. Petition No.2 of 2013 filed by the Tuticorin Salt Manufacturers & Merchant Association against the Salt Commissioner, Salt Department. The port has stated that the final lease rentals will be as per the interim rates or the rates arrived based on the decision of the Hon'ble High Court whichever is higher which is agreed by the TSMC as per the minutes of the meeting with the port dated 9 November 2018. The VOCPT is, therefore, advised to ensure that the port files proposal for fixation of final rates within two months from the date of decision of the Hon'ble High Court in the pending litigation. The proposal to be filed by the port for fixation of final rate will be treated afresh.

- (e). As stated earlier, the lease period for the land allotted to TSMC expired on 7 July 2015. The termination order issued by the VOCPT stands challenged by the TSMC by its W.P. No.34323 of 2016 in the Hon'ble High Court of Madras. The Hon'ble High Court by Order dated 29 September 2016 has granted an interim stay restraining the VOCPT from disturbing the peaceful possession of the land by TSMC. The matter is pending before the Hon'ble High Court. By way of a measure of caution, it is to state that the approval accorded by this Authority for the lease rentals on interim basis for the period beyond 7 July 2015 should not be treated as an incidental approval to the lease of land to TSMC for the period beyond 7 July 2015.

14.2. In the result, and for the reasons given above, and based on a collective application of mind, this Authority approves interim lease rent for the land allotted by the VOCPT to M/s.TSMC for salt pan as follows:

- (i). **Interim lease rent for the year 1998 i.e. from 8.7.1998 to 31.12.1998 for the land allotted by the VOCPT to M/s.TSMC for salt pan in compliance of the Order of the Hon'ble High Court dated 1 September 2016 as follows:**

Sl. No.	Period	Interim lease ₹ acre / per annum
1	08-07-1998 to 31.12.1998	585

- (ii). **Interim lease rent for the subsequent period from 01.01.1999 to 07.07.2021 for the land allotted by the VOCPT to TSMC for salt pan as follows:**

Sl. No.	Period	Interim lease rent in ₹ per acre/ per annum
1	01-01-1999 to 07-07-2001	585
2	08-07-2001 to 07-07-2003	644
3	08-07-2003 to 07-07-2006	755
4	08-07-2006 to 07-07-2008	831
5	08-07-2008 to 07-07-2011	2020
6	08-07-2011 to 07-07-2013	2222
7	08-07-2013 to 07-07-2016	3810
8	08-07-2016 to 07-07-2018	4191
9	08-07-2018 to 07-07-2021	4610

- (iii). The interim lease rent approved by this Authority is subject to fixation of final rate by this Authority based on the proposal to be filed by VOCPT for final rates of lease rent after the decision of the Hon'ble High Court in the Writ Petition No. 34859 of 2013 and Misc. Petition No.2 of 2013 filed by the Tuticorin Salt Manufacturers & Merchant Association against the Salt Commissioner, Salt Department as agreed by the port and M/s.TSMC. The VOCPT is directed to file proposal for fixation of final rates within two months from the date of decision of the Hon'ble High Court in the pending litigation. The current proposal of VOCPT is treated as disposed of. The proposal to be filed by the port for fixation of final rate shall be treated afresh.

T.S. BALASUBRAMANIAN, Member (Finance)

[ADVT.-III/4/Exty./553/18]